



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

دفترچه تعیین ارزش معاملات املاک
شهر قادر آباد

اجرا ۱۳۹۶/۱۲/۰۱

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 ...	۰,۱ یک دهم
	ب: اراضی مزروعی دیمی	۰,۰۵ 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.

۳-۲- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۴) جدول فوق عمل خواهد شد.

۳-۳- 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 میدین، 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 (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 مترای اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)		نوع کاربری اعیانی	ردیف
سایر	تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله		
۱۵۰	۵۰۰	تجاری	۱
۱۳۰	۳۵۰	مسکونی و اداری	۲
۱۰۰	۳۰۰	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳
۷۰	۲۰۰	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۴
<p>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.</p>			

- 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 متر مربع 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 (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان فضیلت	شمال
	خیابان ۳۰ متری ابوذر	جنوب
	خیابان ۳۵ متری کمربندی	شرق
	بلوار ۴۵ متری مطهری	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
یازده هزار و پانصد	۱۱۵۰۰	مسکونی
هفده هزار و پانصد	۱۷۵۰۰	تجاری
سیزده هزار و هشتصد	۱۳۸۰۰	اداری

بلوک شماره ۲ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	جاده منتهی به صفاشهر	شمال
	خیابان ۳۰ متری مطهری-خیابان فضیلت-خیابان ۲۰ متری شمال بلوک ۵ و ۶ (خ شهید رجایی)	جنوب
	جاده سرچهان	شرق
	خیابان منتهی به پارک سر آسیاب	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
پنج هزار و هشتصد	۵۸۰۰	مسکونی
هشت هزار و هفتصد	۸۷۰۰	تجاری
شش هزار و نهصد	۶۹۰۰	اداری

بلوک شماره ۳ (قادر آباد)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خیابان ۳۰ متری ابوذر	شمال
		خیابان ۳۰ متری قبرستان جدید	جنوب
		خیابان ۳۵ متری مطهری مجاور آپارتمان های مسکن مهر	شرق
		بلوار ۴۵ متری مطهری	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
سیزده هزار و هشتصد	۱۳۸۰۰	مسکونی	
بیست و یک هزار	۲۱۰۰۰	تجاری	
هفده هزار	۱۷۰۰۰	اداری	

بلوک شماره ۴ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان ۳۰ متری مطهری	شمال
	شهرک صنعتی تا کارخانجات	جنوب
	۴۵ متری کمربندی مطهری	شرق
	خیابان ۳۰ و ۳۵ متری مطهری و جاده قادرآباد- شیراز	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
شش هزار و نهصد	۶۹۰۰	مسکونی
ده هزار و پانصد	۱۰۵۰۰	تجاری
هشت هزار و پانصد	۸۵۰۰	اداری

بلوک شماره ۵ (قادر آباد)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خیابان ۲۰ متری (شهید رجایی)	شمال
		بلوار امام خمینی	جنوب
		بلوار ۴۵ متری مطهری	شرق
		خیابان صاحب الزمان	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
شانزده هزار	۱۶۰۰۰	مسکونی	
بیست و چهار هزار	۲۴۰۰۰	تجاری	
نوزده هزار	۱۹۰۰۰	اداری	

بلوک شماره ۶ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان ۲۰ متری (شهید رجایی)	شمال
	بلوار امام خمینی	جنوب
	خیابان صاحب الزمان	شرق
	خیابان ۲۰ متری وصال	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
شانزده هزار	۱۶۰۰۰	مسکونی
بیست و چهار هزار	۲۴۰۰۰	تجاری
نوزده هزار	۱۹۰۰۰	اداری

بلوک شماره ۷ (قادرآباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	بلوار امام خمینی	شمال
	بلوار پاسداران	جنوب
	بلوار ۴۵ متری مطهری	شرق
	میدان جانبازان	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
شانزده هزار	۱۶۰۰۰	مسکونی
بیست و چهار هزار	۲۴۰۰۰	تجاری
نوزده هزار	۱۹۰۰۰	اداری

بلوک شماره ۸ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	بلوار پاسداران	شمال
	بلوار ۴۵ متری کمربندی (شامل شهرک دانشگاه - سپاه پاسداران - شهرک امام و...)	جنوب
	بلوار ۴۵ متری مطهری	شرق
	بلوار شهدا و خیابان ۲۰ متری بعثت	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
دوازده هزار و هفتصد	۱۲۷۰۰	مسکونی
نوزده هزار	۱۹۰۰۰	تجاری
پانزده هزار و پانصد	۱۵۵۰۰	اداری

بلوک شماره ۹ (قادر آباد)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		بلوار بعثت	شمال
		خیابان ۴۵ متری کمربندی	جنوب
		خیابان ۲۰ متری بعثت	شرق
		میدان معلم تا فلکه شهرداری	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
هشت هزار	۸۰۰۰	مسکونی	
دوازده هزار	۱۲۰۰۰	تجاری	
ده هزار	۱۰۰۰۰	اداری	

بلوک شماره ۱۰ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان امام خامنه ای	شمال
	بلوار بعثت	جنوب
	میدان جانبازان - بلوار شهدا	شرق
	بلوار طالقانی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
دوازده هزار و هفتصد	۱۲۷۰۰	مسکونی
نوزده هزار	۱۹۰۰۰	تجاری
پانزده هزار و پانصد	۱۵۵۰۰	اداری

بلوک شماره ۱۱ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	پارک سر آسیاب و انتهای باغات شمالی شهر قادر آباد	شمال
	امتداد بلوار طالقانی تا میدان معلم و یک و یک	جنوب
	خیابان وصال - طالقانی تا میدان معلم	شرق
	حریم رودخانه جنب مجتمع دامداری	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
سیزده هزار و هشتصد	۱۳۸۰۰	مسکونی
بیست و یک هزار	۲۱۰۰۰	تجاری
هفده هزار	۱۷۰۰۰	اداری

بلوک شماره ۱۲ (محلہ مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعة
	بلوار ۲۰ متری و باغ چشمه بناب	شمال
	بلوار وحدت	جنوب
	بلوار چشمه بناب	شرق
	خیابان ۲۰ متری	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
نه هزار	۹۰۰۰	مسکونی
سیزده هزار و پانصد	۱۳۵۰۰	تجاری
یازده هزار	۱۱۰۰۰	اداری

بلوک شماره ۱۳ (محلہ مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعہ
	خیابان ۲۰ متری تا انتهای مجتمع دامداریها	شمال
	خیابان ولایت	جنوب
	خیابان ۳۰ متری چشمہ بناب و کمر بندی	شرق
	باغات و کشتزارهای منتهی به جاده شیراز - اصفهان	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصہ املاک
هشت هزار	۸۰۰۰	مسکونی
دوازده هزار	۱۲۰۰۰	تجاری
ده هزار	۱۰۰۰۰	اداری

بلوک شماره ۱۴ (محلہ مرغاب)

توضیحات		شرح	حدود اربعہ
		خیابان ولایت	شمال
		خیابان ۳۰ متری	جنوب
		راہ فرعی خاکی و کشتزار چشمہ بناب تا شرکت چشمہ بناب	شرق
		ساختمانهای غربی جاخرمنی و کشتزارهای منتهی به جاده شیراز - اصفهان	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصہ املاک	
پنج ہزار و ہشتصد	۵۸۰۰	مسکونی	
ہشت ہزار و ہفتصد	۸۷۰۰	تجاری	
شش ہزار و نہصد	۶۹۰۰	اداری	

بلوک شماره ۱۵ (کلیه روستاهای بخش مشهد مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	محدوده خرمبید	شمال
	قادر آباد	جنوب
	محدوده بوانات	شرق
	جاده شیراز - اصفهان	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
پنج هزار	۵۰۰۰	مسکونی
هفت هزار و پانصد	۷۵۰۰	تجاری
شش هزار	۶۰۰۰	اداری

بلوک شماره ۱۶ (اراضی کشاورزی بخش مشهد مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	محدوده خرمبید	شمال
	قادر آباد	جنوب
	جاده قدیم شیراز - اصفهان	شرق
	محدوده سعادت شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
ده هزار ریال	۱۰۰۰۰	اراضی مزروعی آبی ، باغات و دامپروری و طیور و گلخانه ...
شش هزار	۶۰۰۰	اراضی مزروعی دیم
پنج هزار	۵۰۰۰	منابع ملی و سایر