

ارزش معاملاتی املاک مهر مصوب سال ۱۳۹۶

اداره کل امور مالیاتی فارس

ارزش معاملاتی شهرستان مهر

مصوب ۱۳۹۶/۱۱/۱۴

اداره اطلاعات و خدمات مالیاتی فارس

تاریخ اجرا: ۱۳۹۶/۱۲/۱۴

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و ایوان 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 آبیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۱ یک دهم ۰,۵ 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 با سایر اسناد مثبته مربوط می باشد.
- ۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، بر اساس نوع کاربری ایوانی احداث شده در آنها و در خصوص ایوانی های با کاربری متفاوت (مختلط)، بر اساس قدر السهم عرصه هر یک از ایوانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.
- ۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد ایوانی، 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 بنای 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 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 هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش معاملاتی نزدیک ترین محل مشابه، حسب مورد بنای محاسبه خواهد بود.

سپند
۹۹

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متر از 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)	سایر
۱	تجاری	۵۰۰	تمام بتن، 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	

تذکره: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع حرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی حرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان متعلق در جدول فوق اضافه میگردد.

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱،۵٪) به قیمت هر متر مربع ساختمان موضوع ردیف 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 یا 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- کلبه 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.

مسکونی	اداری	تجاری	حدود اربعه بلوک
۲۹,۰۰۰	۳۲,۸۰۰	۴۱,۰۰۰	محدوده بلوک شماره ۱ شهر مهر شمال: خیابان نماز - حد فاصل بلوار امام حسن (ع) تا تقاطع بهارستان جنوب: بیمارستان مهر الی پارک کوهپایه شرق: بلوار فرهنگ و بهارستان ۱ غرب: بلوار امام حسن (ع) از بیمارستان تا تقاطع خ نماز
۲۲,۰۰۰	۲۵,۲۰۰	۳۱,۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۲ شهر مهر شمال: بلوار امام علی (ع) جنوب: خیابان نماز شرق: خیابان بهارستان ۲ غرب: بلوار امام حسن (ع) از تقاطع خ نماز تا میدان انتظام
۱۰,۰۰۰	۱۱,۳۶۰	۱۴,۲۰۰	محدوده بلوک شماره ۳ شهر مهر شمال: خیابان نماز جنوب: بلوار امام علی (ع) شرق: ادامه بلوار فاطمیه پشت شهرداری غرب: پشت نیروی انتظامی به سمت چاهو
۱۸,۰۰۰	۲۰,۶۰۰	۲۵,۷۰۰	محدوده بلوک شماره ۴ شهر مهر شمال: خ نماز تقاطع خ بهارستان - بلوار فاطمیه جنوب: بلوار امام خمینی از میدان گاز تا میدان فاطمیه شرق: بلوار فاطمیه از میدان فاطمیه تا تقاطع خ نماز غرب: بلوار فرهنگ و خ بهارستان ۱
۱۷,۰۰۰	۱۹,۳۰۰	۲۴,۲۰۰	محدوده بلوک شماره ۵ شهر مهر شمال: نخلستان جنوب: خ نماز حد فاصل تقاطع بهارستان تا بلوار فاطمیه شرق: بلوار فاطمیه غرب: خ بهارستان ۲
۱۰,۰۰۰	۱۱,۳۶۰	۱۴,۲۰۰	محدوده بلوک شماره ۶ شهر مهر شمال: جاده مهر - وراوی جنوب: تنگه مهر شرق: انتهای محدوده شهر به سمت صادره غرب: بلوار فاطمیه از میدان فاطمیه الی آخر
			محدوده بلوک شماره ۷ شهر مهر (شهرکهای گلستان و فرهنگیان)

مسکونی	اداری	تجاری	حدود اربعه بلوک
۱۵,۰۰۰	۱۷,۱۰۰	۲۱,۴۰۰	شمال: ادامه بلوار امام علی (ع) از میدان انتظام به سمت چاهو جنوب: کوههای جنوب شهر مهر از بیمارستان الی چاهو شرق: بلوار امام حسن (ع) غرب: انتهای محدوده شهر تا روستای چاهو
۱۵,۰۰۰	۱۷,۱۰۰	۲۱,۴۰۰	محدوده بلوک شماره ۸ شهرستان مهر - شهر خوزی شامل: تل ملو، چاه گزی، چاه گل، حاجی آباد ملو، گودرزی، مزرعه ملو، نور آباد و سایر روستاهای تابعه
۲۰,۰۰۰	۲۲,۸۰۰	۲۸,۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۹ شهرستان مهر - شهر وراوی شمال: بلوار امام خمینی بلوار امام حسین جنوب: کمر بندی از تقاطع خوزی به سمت بخشداری (بلوار گلستان) غرب: حد فاصل میدان شهید رجایی و کمر بندی به سمت خوزی شرق: بخشداری
۱۷,۰۰۰	۱۹,۳۰۰	۲۴,۲۰۰	محدوده بلوک شماره ۱۰ شهرستان مهر - شهر وراوی شمال: شهرک بسیجیان، شهرک پارسیان فاز ۱ و فاز ۲ جنوب: بلوار امام خمینی و بلوار امام حسین غرب: حد فاصل کمر بندی و شهرک فاز ۱ شرق: حد فاصل بخشداری و شهرک بسیجیان
۱۳,۰۰۰	۱۴,۹۰۰	۱۸,۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۱۱ شهرستان مهر - سایر روستاهای بخش وراوی شامل: نرمان، چاه شرف، میرملکی، خالده و روستاهای تابعه
۱۳,۰۰۰	۱۴,۹۰۰	۱۸,۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۱۲ شهرستان مهر - روستاهای بخش مرکزی مهر شامل: قلعه محمد علی، بردکویه، تنگ مهر، چاهو، حاجی آباد، خوش آباد، صادره، فاریاب، قلعه سید
۱۳,۰۰۰	۱۴,۹۰۰	۱۸,۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۱۳ شهرستان مهر - روستاهای بخش مرکزی مهر شامل: دهستان ارودان علیا، زیغان، شول، غلام آباد، چاه سرگاهی و سایر روستاهای تابعه

مسکونی	اداری	تجاری	حدود اربعه بلوک
۳۷,۰۰۰	۴۲,۳۰۰	۵۲,۸۰۰	محدوده بلوک شماره ۱ شهر گله دار شمال: خیابان جانبازان، خیابان انصار، خیابان شهدا شرق: رودخانه هرو، خیابان فضیلت غرب: رودخانه قلعه تا تقاطع خیابان شهدا جنوب: بر کشاورزی حد فاصل رودخانه هرو و رودخانه قلعه
۲۳,۰۰۰	۲۶,۳۰۰	۳۲,۸۵۰	محدوده بلوک شماره ۲ شهر گله دار شمال: خیابان فضیلت شرق: رودخانه میانگو غرب: رودخانه هرو جنوب: بر کشاورزی حد فاصل رودخانه هرو و دره میانگو
۲۷,۰۰۰	۳۰,۸۰۰	۳۸,۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۳ شهر گله دار شمال: حد فاصل رودخانه قلعه تا انتهای حوزه شهری گله دار شرق: حد فاصل دره قلعه تا سنگ شکن وراوی - گله دار غرب: انتهای غربی هورومه جنوب: رودخانه قلعه
۱۵,۰۰۰	۱۷,۱۰۰	۲۱,۴۰۰	محدوده بلوک شماره ۴ - دهستان فال
۱۱,۰۰۰	۱۲,۶۰۰	۱۵,۷۰۰	محدوده بلوک شماره ۵ - سایر روستاهای بخش گله دار شامل: خواجه مراد، چاه محمد حاجی، چاه خالوها، ده بالای دهنو، کارون، چاه دروا و سایر روستاهای تابعه
۱۵,۰۰۰	۱۷,۱۰۰	۲۱,۴۰۰	محدوده بلوک شماره ۶ - اسیر
۱۳,۰۰۰	۱۴,۸۰۰	۱۸,۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۷ شامل: شهرک امام، قلعه سرگاه، روستای قدمان، ارودان سفلی
۱۱,۰۰۰	۱۲,۶۰۰	۱۵,۷۰۰	محدوده بلوک شماره ۸ سایر روستاهای تابعه بخش اسیر شامل: باغ چاله، نوآباد، کریم آباد، چک چک، بکره، آزادخانی، میو، کتویه، دارالمیزان، گاوجاه، کهنویه، جوینو، گنبدو، پاگل، برکه آبی سمنگان، ناچار، نرگسی، چاه بیدو، چاه کبگان، هرج، چاه شورک، بهرستان، مزيجان و سایر روستای تابعه