

مجموعه ارزش معاملاتی املاک

مصوب ۱۳۹۹ در شهرستان خفر

اداره امور مالیاتی شهرستان خفر

تاریخ: ۳۰/۱۱/۹۹
شماره: ۴۴۸۰
پرست

ISO 9001-2000



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
اداره کل امور مالیاتی استان خراسان

« شیراز، سومین فرم ایل است (ع) »
سال رونق تولید

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان خفر موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن ، به موجب احکام شماره ۴۴۹ مورخ ۹۹/۱۱/۳۰ ، کمیسیون تقویم املاک شهرستان خفر با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهرستان خفر ، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، وزارت راه و شهرسازی ، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان امور مالیاتی کشور ، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بند های الف و ب ماده ۶۴ قانون مذکور ، ارزش معاملاتی املاک واقع در شهرستان خفر (شامل ضوابط اجرایی و جداول ارزش معاملاتی عرصه املاک مزبور) را به تفکیک نقشه های بلوک بندی مناطق گانه ، بر اساس دو درصد میانگین قیمت های روز هر بلوک ، به شرح پیوست تعیین و در بهمن ماه سال جاری به تصویب نهایی رسانید که از تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱ لازم الاجراء می باشد.

با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزش های موضوع مصوبه صرفا برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین ماخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد ، تابع مقررات تبصره ۳ ماده مذکور است.

نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده شورای اسلامی شهرستان خفر

نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهر سازی

نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی

نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور

بهرام رهائی
رئیس گروه مالیاتی

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
۲	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ...	۰,۰۴
۴	ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۰۳
۴	سایر	۰,۰۴

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 (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 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 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 مترآژ 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	۴۳۰
۲	مسکونی و اداری	۳۷۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی- درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۲۶۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۸۰
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 مثبته) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰درصد) 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.

توجه:

مقدار قیمت ارزش معاملاتی املاک هر بلوک به **ریال** قید شده است

بلوک های شهرستان خفر

بلوک ۱: دامنه کوه زاگرس (گر) / طرفین جاده شیراز جهرم / خیابان صاحب الزمان محله شهر خفر (جنب اورژانس) / بیمارستان خاتم الانبیاء خفر

بلوک ۲: دامنه کوه زاگرس (گر) / طرفین جاده شیراز جهرم / خیابان آبشار محله شهر خفر (جنب تالار جام جم) / خیابان صاحب الزمان محله شهر خفر (جنب اورژانس)

بلوک ۳: دامنه کوه زاگرس (گر) / طرفین جاده شیراز جهرم / انتهای محدوده شهری خفر (جنب اراضی روستای بالاشهر) / خیابان آبشار محله شهر خفر (جنب تالار جام جم)

بلوک ۴: دامنه کوه زاگرس (گر) / طرفین جاده شیراز جهرم / بیمارستان خاتم الانبیاء خفر / آخر محدوده خدمات شهری

بلوک ۵: طرفین جاده شیراز جهرم / محدوده رودخانه قره آقاچ / کوچه نانوایی امیدی / جاده صغاده

بلوک ۶: طرفین جاده شیراز جهرم / محدوده رودخانه قره آقاچ / جاده صغاده / خیابان گلزار شهدای جزه

بلوک ۷: طرفین جاده شیراز جهرم / محدوده رودخانه قره آقاچ / خیابان گلزار شهدای جزه / آخر محدوده خدمات شهری

بلوک ۸: طرفین جاده شیراز جهرم / محدوده رودخانه قره آقاچ / آخر محدوده خدمات شهری / جاده اصلی آبادشاپور

بلوک ۹ (شهر خاوران): دامنه کوه زاگرس (گر) / دامنه کوه زاگرس (گر) / دامنه کوه زاگرس (گر) / دامنه کوه زاگرس (گر)

بلوک ۱۰ (تمامی روستاهای بر جاده شیراز جهرم): دامنه کوه زاگرس (گر) / محدوده رودخانه قره آقاچ / ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان کوار / ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان جهرم

بلوک ۱۱ (سایر روستاهای شهرستان خفر): دامنه کوه زاگرس (گر) / دامنه کوه زاگرس (سفیدار) / ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان کوار / ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان جهرم

بلوک ۱

شمال: دامنه کوه زاگرس (گر)

جنوب: طرفین جاده شیراز جهرم

غرب: خیابان صاحب الزمان محله شهر خفر (جنب اورژانس)

شرق: بیمارستان خاتم الانبیاء خفر

دامنه کوه زاگرس (گر)

خیابان صاحب الزمان محله
شهر خفر (جنب اورژانس)

بیمارستان خاتم الانبیاء

بلوک ۱

طرفین جاده شیراز جهرم

مسکونی	اداری	تجاری
۸۵۰۰۰ ریال	۱۰۵۰۰۰ ریال	۱۳۵۰۰۰ ریال

بلوک ۲

شمال: دامنه کوه زاگرس (گر)

جنوب: طرفین جاده شیراز جهرم

غرب: خیابان آبشار محله شهر خفر (جنب تالار جام جم)

شرق: خیابان صاحب الزمان محله شهر خفر (جنب اورژانس)

دامنه کوه زاگرس (گر)

خیابان آبشار محله شهر
خفر (جنب تالار جام جم) خفر

خیابان صاحب الزمان محله
شهر خفر (جنب اورژانس)

بلوک ۲

طرفین جاده شیراز جهرم

مسکونی	اداری	تجاری
۶۶۰۰۰ ریال	۸۵۰۰۰ ریال	۱۱۰۰۰۰ ریال

بلوک ۳

شمال: دامنه کوه زاگرس (گر)

جنوب: طرفین جاده شیراز جهرم

غرب: انتهای محدوده شهری خفر (جنب اراضی روستای بالاشهر)

شرق: خیابان آبشار محله شهر خفر (جنب تالار جام جم)

دامنه کوه زاگرس (گر)

انتهای محدوده شهری خفر (جنب
اراضی روستای بالاشهر)

خیابان آبشار محله شهر
خفر (جنب تالار جام جم)

بلوک ۳

طرفین جاده شیراز جهرم

مسکونی	اداری	تجاری
۵۵۰۰۰ ریال	۷۰۰۰۰ ریال	۹۰۰۰۰ ریال

بلوک ۴

شمال: دامنه کوه زاگرس (گر)

جنوب: طرفین جاده شیراز جهرم

غرب: بیمارستان خاتم الانبیاء خفر

شرق: آخر محدوده خدمات شهری



مسکونی	اداری	تجاری
۵۵۰۰۰ ریال	۷۰۰۰۰ ریال	۹۰۰۰۰ ریال

بلوک ۵

شمال: طرفین جاده شیراز جهرم

جنوب: محدوده رودخانه قره آقاچ

غرب: کوچه نانوايي امیدی

شرق: جاده صغاده



مسکونی	اداری	تجاری
۶۶۰۰۰ ریال	۸۵۰۰۰ ریال	۱۱۰۰۰۰ ریال

بلوک ۶

شمال: طرفین جاده شیراز جهرم

جنوب: محدوده رودخانه قره آقاچ

غرب: جاده صفاده

شرق: خیابان گلزار شهدای جزه



مسکونی	اداری	تجاری
۷۷۰۰۰ ریال	۹۰۰۰۰ ریال	۱۲۵۰۰۰ ریال

بلوک ۷

شمال: طرفین جاده شیراز جهرم

جنوب: محدوده رودخانه قره آقاچ

غرب: خیابان گلزار شهدای جزه

شرق: آخر محدوده خدمات شهری

طرفین جاده شیراز جهرم

خیابان گلزار شهدای جزه

آخر محدوده خدمات شهری



بلوک ۷

محدوده رودخانه قره آقاچ

مسکونی	اداری	تجاری
۵۵۰۰۰ ریال	۷۰۰۰۰ ریال	۹۰۰۰۰ ریال

بلوک ۸

شمال: طرفین جاده شیراز جهرم

جنوب: محدوده رودخانه قره آقاچ

غرب: آخر محدوده خدمات شهری

شرق: جاده اصلی آبادشاپور



مسکونی	اداری	تجاری
۵۵۰۰۰ ریال	۷۰۰۰۰ ریال	۹۰۰۰۰ ریال

بلوک ۹
(شهر خاوران)

شمال: دامنه کوه زاگرس (گر)

جنوب: دامنه کوه زاگرس (گر)

شرق: دامنه کوه زاگرس (گر)

غرب: دامنه کوه زاگرس (گر)



مسکونی	اداری	تجاری
۶۶۰۰۰ ریال	۸۵۰۰۰ ریال	۱۱۰۰۰۰ ریال

بلوک ۱۰

(تمامی روستاهای بر جاده شیراز جهرم)

شمال: دامنه کوه زاگرس (گر)

جنوب: محدوده رودخانه قره آقاچ

غرب: ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان کوار

شرق: ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان جهرم

دامنه کوه زاگرس (گر)

ابتدای حوزه استحفاظی
شهرستان کوار

ابتدای حوزه استحفاظی
شهرستان جهرم



بلوک ۱۰

تمامی روستاهای بر جاده شیراز جهرم

دامنه کوه زاگرس (گر)

مسکونی	اداری	تجاری
۴۴۰۰۰ ریال	۶۰۰۰۰ ریال	۸۰۰۰۰ ریال

بلوک ۱۱

سایر روستاهای شهرستان خفر

شمال: دامنه کوه زاگرس (گر)

جنوب: دامنه کوه زاگرس (سفیدار)

غرب: ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان کوار

شرق: ابتدای حوزه استحفاظی شهرستان جهرم

دامنه کوه زاگرس (گر)

ابتدای حوزه استحفاظی
شهرستان کوار



بلوک ۱۱

سایر روستاهای شهرستان خفر

ابتدای حوزه استحفاظی
شهرستان جهرم

دامنه کوه زاگرس (سفیدار)

مسکونی	اداری	تجاری
۳۳۰۰۰ ریال	۴۵۰۰۰ ریال	۷۰۰۰۰ ریال