

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
اداره کل امور مالیاتی استان فارس



دفترچه ارزش معاملاتی املاک
((منطقه ششده و قره بلاغ))

۱۴۰۲

تاریخ اجرا
۱۴۰۲/۰۱/۰۱

اداره امور مالیاتی ششده و قره بلاغ

شماره: ۱۰۶۱

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۱/۳۰

صور تجلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن ، کمیسیون تقویم املاک بخش ششده و قره بلاغ با حضور نمایندگان شورای اسلامی بخش ششده و قره بلاغ ، اداره ثبت اسناد و املاک فسا ، مدیریت جهاد کشاورزی فسا ، اداره راه و شهرسازی فسا و اداره امور مالیاتی ششده و قره بلاغ طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده ، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۲ بخش ششده و قره بلاغ را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) تعیین و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد . با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ ق.م.م ارزش های موضوع مصوبه صرفاً برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین مآخذ محاسبه عوارض و سایر وجوه باید براساس تصویب هیات محترم وزیران یا مراجع قانونی مرتبط باشد .



۱ - نماینده شورای اسلامی بخش ششده و قره بلاغ

۲ - نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان فسا

۳ - نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان فسا

۴ - نماینده مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان فسا

۵ - نماینده اداره امور مالیاتی ششده و قره بلاغ

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 آبزیان، 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 مثبتیه مربوط می باشد.

۲-۲ درخصوص 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 درخصوص 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 (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 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 مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می‌گردد

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)	سایر
۱	تجاری	۱۰۰۰	تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله
۲	مسکونی و اداری	۵۰۰	
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۵۰۰	۲۵۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۴۰۰	۲۰۰
تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر مترمربع 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 (۵،۱٪) 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 (ایانی) 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 ایانی 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 (ایانی) املاک منظور نمی شود.

بخش سوم : ارزش معاملاتی ایانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی ایانی 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 ایانی 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 ایانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

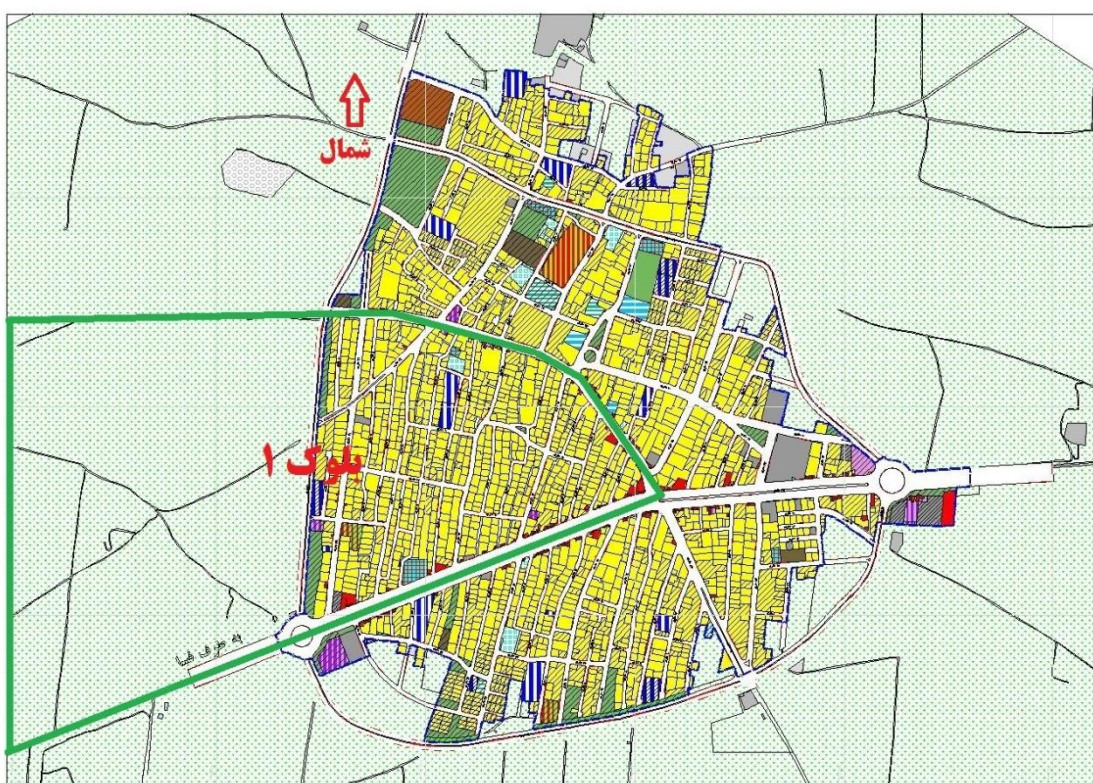
بخش چهارم : سایر ضوابط

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 هر متر مربع (ریال)					
بلوک	محدوده بلوک	مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱	شمال : خیابان امام حسین (ع) از خیابان امام علی (ع) تا انتها جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهارراه شرق : خیابان امام حسین (ع) از چهارراه تا خیابان امام علی (ع) غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده	۱۲۰,۰۰۰	۲۴۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	
۲	شمال : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از چهارراه تا میدان بسیج شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده غرب : خیابان امام حسین (ع)	۱۲۰,۰۰۰	۲۴۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	
۳	شمال : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهارراه جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده شرق : خیابان (جاده) دولت آباد غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده	۱۲۰,۰۰۰	۲۴۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	
۴	شمال : بلوار امام خمینی (ره) از چهارراه تا میدان بسیج جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده غرب : خیابان (جاده) دولت آباد	۱۲۰,۰۰۰	۲۴۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	
۵	محدوده خدماتی شهرداری قره بلاغ	۱۲۰,۰۰۰	۲۴۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	
۶	شمال : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ شرق : محدوده دهستان قره بلاغ غرب : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ (کلیه روستاهای دهستان شده و اراضی مزروعی محدوده شهر شده به استثنا محدوده خدماتی شهرداری شده)	۴۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	
۷	شمال : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ شرق : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ غرب : محدوده دهستان شده (کلیه روستاهای دهستان قره بلاغ و اراضی مزروعی محدوده شهر قره بلاغ به استثنا محدوده خدماتی شهرداری قره بلاغ)	۴۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	

بلوک ۱

شمال : خیابان امام حسین(ع) از خیابان امام علی (ع) تا انتها
جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهار راه
شرق : خیابان امام حسین(ع) از چهار راه تا خیابان امام علی(ع)
غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری



۱۲۰,۰۰۰	مسکونی
۲۴۵,۰۰۰	تجاری
۶۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

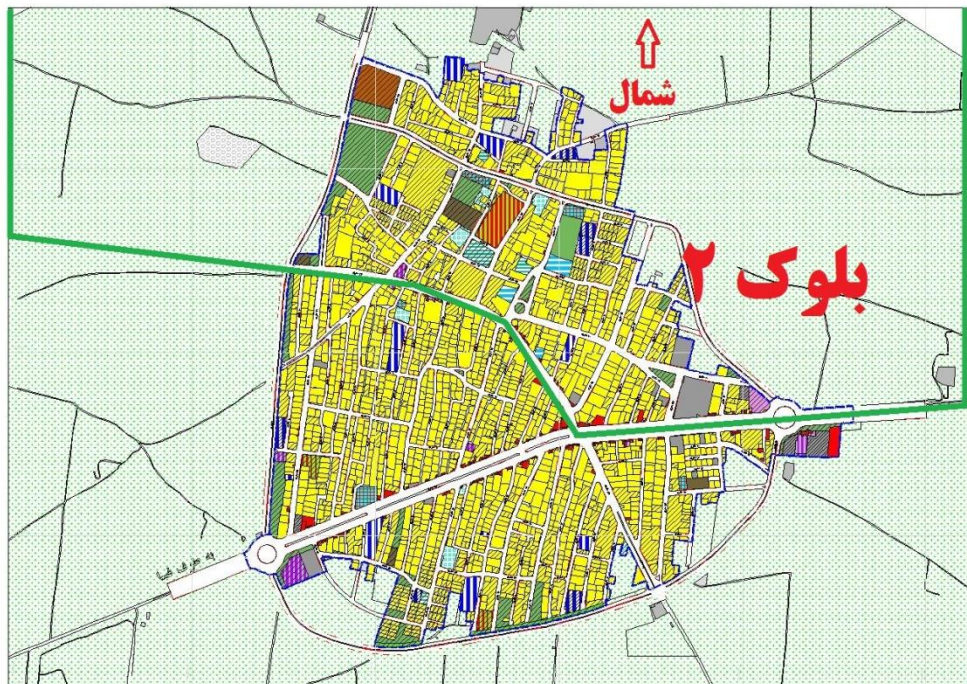
بلوک ۲

شمال : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از چهارراه تا میدان بسیج

شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

غرب : خیابان امام حسین (ع)



۱۲۰,۰۰۰	مسکونی
۲۴۵,۰۰۰	تجاری
۶۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

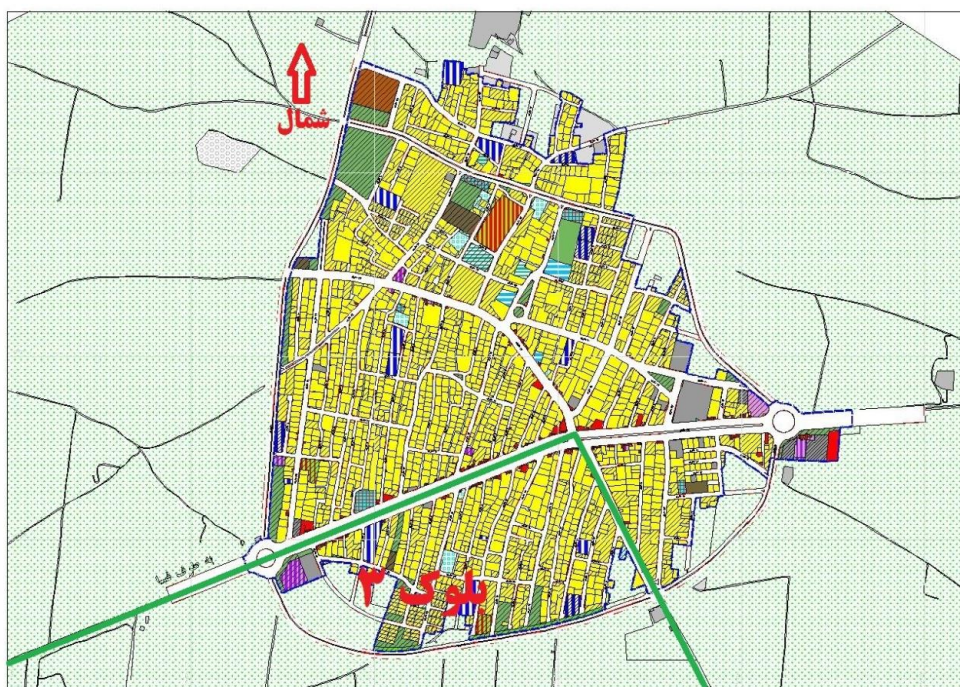
بلوک ۳

شمال : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهار راه

جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

شرق : خیابان (جاده) دولت آباد

غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری



۱۲۰,۰۰۰	مسکونی
۲۴۵,۰۰۰	تجاری
۶۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

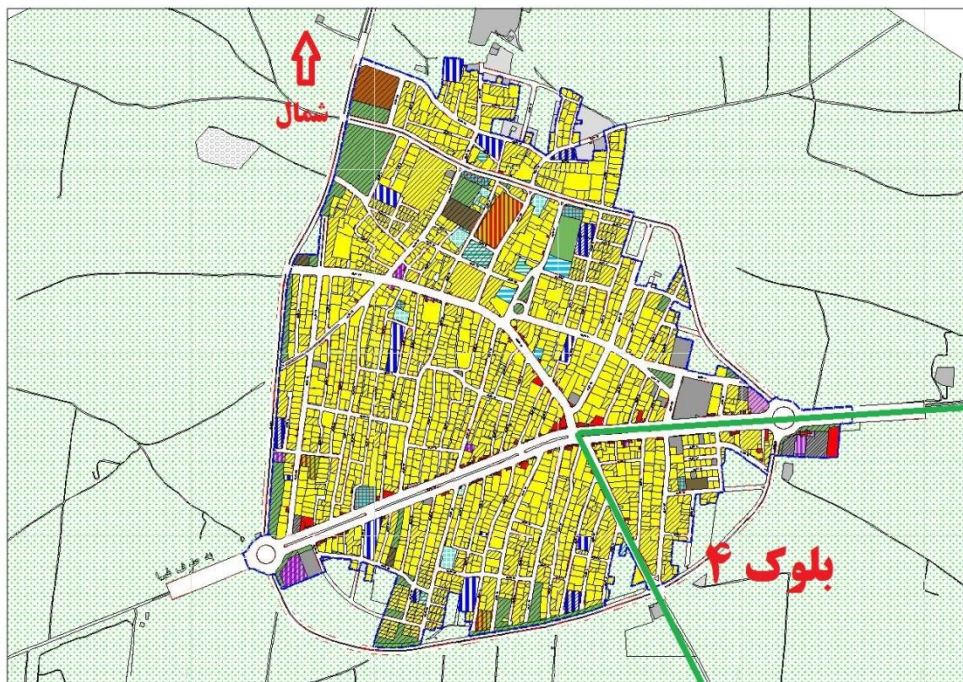
بلوک ۴

شمال : بلوار امام خمینی (ره) از چهار راه تا میدان بسیج

جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

غرب : خیابان (جاده) دولت آباد

شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری



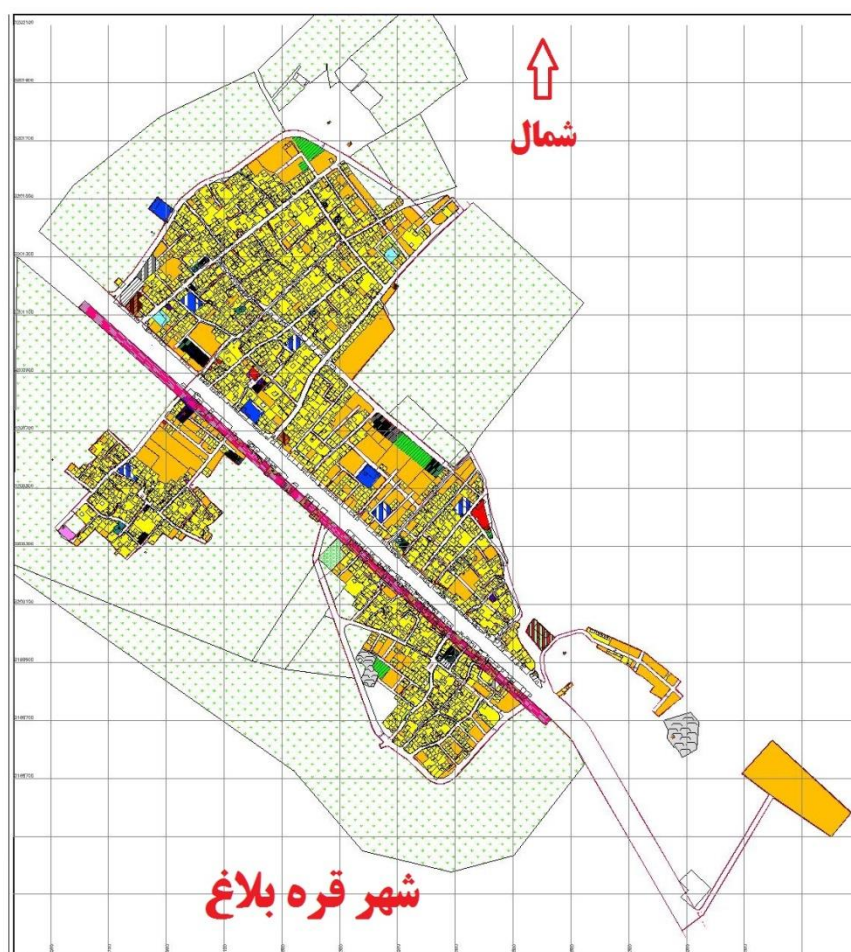
۱۲۰,۰۰۰	مسکونی
۲۴۵,۰۰۰	تجاری
۶۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

بلوک ۵

شهر قره بلاغ

محدوده خدماتی شهرداری شهر قره بلاغ



۱۲۰,۰۰۰	مسکونی
۲۴۵,۰۰۰	تجاری
۶۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

بلوک ۶

شمال : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ

جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ

شرق : محدوده دهستان قره بلاغ

غرب : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ

شامل : کلیه روستاهای دهستان ششده و اراضی مزروعی محدوده شهر ششده به استثنا محدوده خدماتی شهرداری ششده

۴۰,۰۰۰	مسکونی
۸۰,۰۰۰	تجاری
۴۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

بلوک ۷

شمال : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ

جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ

شرق : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ

غرب : محدوده دهستان ششده

شامل : کلیه روستاهای دهستان قره بلاغ و اراضی مزروعی محدوده شهر قره بلاغ به استثنا محدوده خدماتی شهرداری قره بلاغ

۴۰,۰۰۰	مسکونی
۸۰,۰۰۰	تجاری
۴۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه