



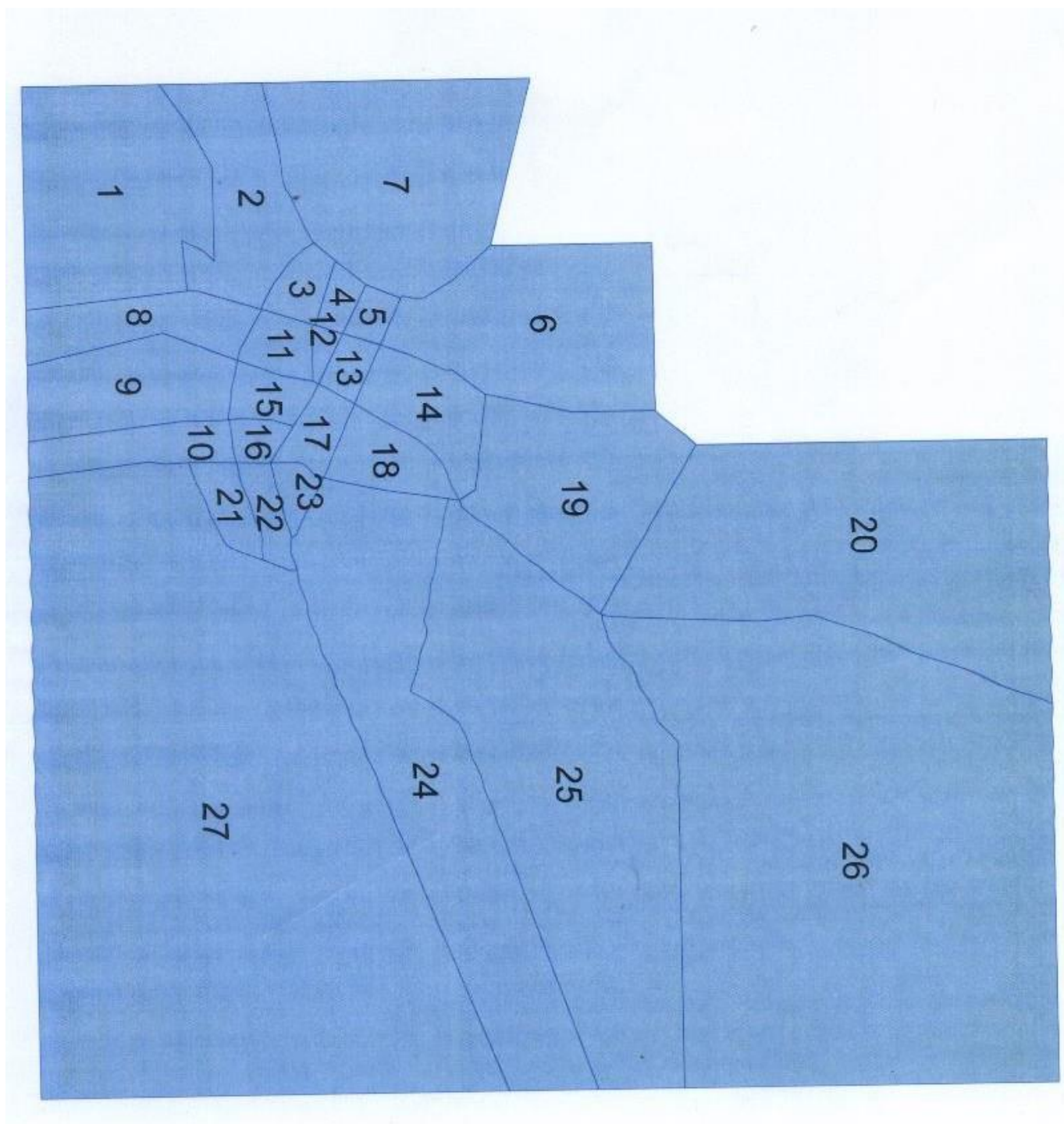
دفترچه ارزش معاملاتی

شهرستان جهرم



مصوب : ۱۴۰۱/۱۱/۳۰

تاریخ اجرا: ۱۴۰۲/۰۱/۰۱





صورتجلسه تقویم املاک ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم

با تاییدات خداوند متعال و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن جلسات تقویم املاک جهرم با حضور نمایندگان معرفی شده از طرف شورای اسلامی شهر و بخشهای شهرستان جهرم و ادارات ثبت اسناد و املاک ، جهاد کشاورزی ، راه و شهرسازی و امور مالیاتی شهرستان جهرم طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۶۴ قانون یاد شده و بند های (الف و ب) ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۲ شهرستان جهرم بانضمام ضوابط اجرایی آن به شرح پیوست در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ تعیین و به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۲/۱/۱ لازم الاجرا می باشد .

ردیف	نام اداره	نام نماینده	شماره معرفی نامه	امضاء
۱	جهاد کشاورزی شهرستان جهرم	علیرضا محبتی	۲۰۷۴۵	موافق
۲	ثبت اسناد و املاک شهرستان جهرم	سید حسین رضوی زادگان	۱۲۸۹۵	موافق
۳	راه و شهرسازی شهرستان جهرم	وحید استخر	۲۴۵۴	موافق
۴	امور مالیاتی شهرستان جهرم	محمد کاظم قناعت پیشه	-	موافق
۵	نماینده شورای شهر جهرم	داود اوسط جهرمی	۳۶۰	موافق
۶	نماینده شورای شهر قطب آباد	-	-	عدم حضور
۷	نماینده شورای شهر دوزه	-	-	عدم حضور
۸	نماینده شورای بخش مرکزی	احمد رضا شفیعی	۱۰۰۴	موافق
۹	نماینده شورای بخش کردیان	محسن اکبریان	۱۲۳	موافق
۱۰	نماینده شورای بخش سیمکان	سید عطا اله کاظمی	۱۴۰۱-۶-۵	موافق



بسم الله الرحمن الرحيم

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 ...	۰.۹ (نه دهم)
۲	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰.۸ (هشت 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) ۰.۰۷ (هفت 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 مثبته مربوط می باشد.



دفترچه ارزش معاملاتی جهرم

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 **مهیلا 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 متراژ 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 ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۱,۰۴۰,۰۰۰	۴۱۶,۰۰۰
۲	مسکونی و اداری	۷۸۰,۰۰۰	۳۹۰,۰۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۷۱۵,۰۰۰	۲۶۰,۰۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و...)	۴۵۵,۰۰۰	۱۹۵,۰۰۰
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.



دفترچه ارزش معاملاتی جهرم

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.



جدول حدود اربعه بلوک ها

حدود اربعه شماره بلوک	شمال	جنوب	شرق	غرب
۱	خیابان شهید صحرائیان	امتداد جاده دوغاری تا انتهای محدوده شهرستان جهرم	خیابان استادیوم) صدا و سیما) - البرز کوه و بخش جویم	رودخانه خشک محله صحرا - ارتفاعات غربی دوغاری
۲	خیابان امام حسین (ع)	شهید صحرائیان - دامنه کوه البرز	خیابان شهید رجایی و امتداد رود خشک محله صحرا	جاده قیر از میدان آیت اله حق شناس تا گردنه میل (میر) - دامنه البرز کوه
۳	خیابان عبرت	خیابان امام حسین (ع)	میدان شهدا - خیابان شهید رجایی	خیابان هجرت
۴	خیابان بهارستان	خیابان عبرت	خیابان ۱۷ شهریور	خیابان هجرت
۵	بلوار انقلاب	خیابان بهارستان	خیابان ۱۷ شهریور	خیابان هجرت شمالی



حدود اربعه شماره بلوک	شمال	جنوب	شرق	غرب
۶	تل سرخ	بلوار انقلاب	خیابان توحید - میدان هلال احمر - کوی شهید سحرخیز جاده ۳ نخلی	کوجه باغی منتهی به دشتک سید هادی و جاده حنا
۷	اتلال و دشتک سید هادی - جاده حنا	بلوار آیت اله حق شناس - انتهای محدوده شهرستان جهرم	امتداد کوچه باغی به سمت دشتک سید هادی - بلوار هجرت شمالی - بلوار آیت اله حق شناس - جاده قیر	سه راهی سیمکان و انتهای بخش مرکزی شهرستان جهرم
۸	بلوار جانبازان غربی	دامنه کوه البرز	میدان معلم - بلوار معلم جنوبی - امتداد کوه	شهید رجایی - خیابان صدا و سیما
۹	بلوار جانبازان شرقی	دامنه کوه البرز	بلوار شهید بهشتی - کوچه جنب اداره آبفا	بلوار معلم جنوبی و امتداد دامنه کوه
۱۰	بلوار امام خمینی (ره)	دامنه کوه البرز	بلوار شهید بهشتی - بلوار پرستار - دامنه کوه	بلوار شهید بهشتی کوچه جنب اداره آبفا - دامنه کوه
۱۱	خیابان جمهوری اسلامی	بلوار جانبازان	بلوار معلم	بلوار شهید رجایی



حدود اربعه شماره بلوک	شمال	جنوب	شرق	غرب
۱۲	خیابان ۲۲ بهمن	خیابان جمهوری اسلامی	باغ ملی	خیابان ۱۷ شهریور جنوبی
۱۳	بلوار انقلاب	خیابان ۲۲ بهمن	خیابان خیام (پارکینگ)	خیابان ۱۷ شهریور شمالی
۱۴	تل سرخ	بلوار انقلاب	بلور سپاه	میدان نبوت - خیابان توحید - جاده ۳ نخلی
۱۵	چهارراه دفاع مقدس - آیت اله کاشانی - چهارراه شهید بهشتی	جانبازان شرقی - حد فاصل میدان معلم تا میدان امام حسن (ع)	بلوار شهید بهشتی	بلوار معلم شمالی
۱۶	چهارراه حافظ - آیت اله کاشانی - میدان مصلی	بلوار امام خمینی (ره) - حد فاصل میدان امام حسن (ع) و میدان ولایت	بلوار شهید باهنر	بلوار شهید بهشتی - حد فاصل چهار راه حافظ تا میدان امام حسن (ع)
۱۷	بلوار شهید مصطفی خمینی (ره)	خیابان آیت اله کاشانی	خیابان بوستان	خیابان خیام (پارکینگ)
۱۸	تل کوهک - میدان چمران	بلوار شهید مصطفی خمینی (ره)	بلوار نخلستان	بلوار سپاه پاسداران
۱۹	تل ریگی - تل سرخ	تل کوهک - میدان شهید چمران	بلوار بسیج	کشه پشت تل کوهک



حدود اربعه شماره بلوک	شمال	جنوب	شرق	غرب
۲۰	رودخانه شور	تل ریگی (مقابل شرکت زمزم)	بلوار آیت ا... خامنه ای	روستاهای غربی و جنوب غربی بخش مرکزی
۲۱	بلوار امام خمینی (ره)	بلوار مادر	بلوار مادر	بلوار شهید باهر جنوبی
۲۲	خیابان شهید فرد اسدی - استاد مطهری تا تقاطع بلوار مادر	بلوار امام خمینی (ره)	بلوار مادر	بلوار شهید باهر شمالی
۲۳	بلوار شهید مصطفی خمینی (ره)	خیابان شهید فرد اسدی	میدان شهید فهمیده	خیابان بوستان
۲۴	جاده امامزاده منتهی به آسیاب خارقان - دامنه کوه	بلوار شهید مصطفی خمینی (ره) - استاد مطهری	دامنه کوه محمدآباد منتهی به آخر اردوگاه	خیابان نخلستان
۲۵	تل ریگی - تل صاحبی (کوچه شرکت زمزم)	بلوار رضوان و ادامه آن به سمت شرق	تل صاحبی	بلوار بسیج - بلوار آیت ا... خامنه ای
۲۶	رودخانه شور	تل ریگی (کوچه شرکت زمزم)	دامنه کوه صادق آباد بطرف رودخانه شور	بلوار آیت ا... خامنه ای تا رودخانه شور
۲۷	خیابان استاد مطهری - بلوار مادر	دامنه کوه البرز	اردوگاه - دامنه کوه رنجکو	بلوار پرستار (خیابان شهر بازی)



حدود اربعه شماره بلوک	شمال	جنوب	شرق	غرب
۲۸	سد چمران - چاه مروارید	رودخانه شور	آسیاب بزرگ و بیمارستان	رودخانه کشه برفی
۲۹	روستاهای موسویه - علویه - یوسف آباد - شهرک احمدیه			
۳۰	روستاهای هرموج - گلدامچه - چنار سوخته - چدرویه - حاجی آباد - دنیان			
۳۱	کوه سور	سد همنده - کوه تنگ اور	نودال و همنده	اسفل - مزکان
۳۲	سایر روستاهای بخش سیمکان به انضمام سیستان و یرج و مانیان			
۳۳	کوه شاه علمدار تا امتداد کوه صادق آباد	کوه البرز	زرین دشت	اردوگاه و دامنه کوه رنجکو



جدول ارزش معاملاتی بلوک ها

شماره بلوک	تجاری	اداری	مسکونی
۱	۴,۶۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰
۲	۳,۴۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۸۵۰,۰۰۰
۳	۳,۴۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۷۲۰,۰۰۰
۴	۳,۴۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۷۲۰,۰۰۰
۵	۲,۷۰۰,۰۰۰	۱,۲۶۰,۰۰۰	۷۲۰,۰۰۰
۶	۱,۳۵۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۳۹۰,۰۰۰
۷	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱,۰۵۰,۰۰۰	۵۹۰,۰۰۰
۸	۴,۸۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۰,۰۰۰
۹	۴,۲۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۴۰,۰۰۰
۱۰	۴,۲۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۴۰,۰۰۰
۱۱	۴,۵۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۰,۰۰۰	۹۸۰,۰۰۰
۱۲	۴,۵۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۰,۰۰۰	۹۸۰,۰۰۰
۱۳	۲,۱۵۰,۰۰۰	۱,۶۸۰,۰۰۰	۷۸۰,۰۰۰
۱۴	۲,۴۰۰,۰۰۰	۱,۱۲۰,۰۰۰	۶۵۰,۰۰۰



شماره بلوک	تجاری	اداری	مسکونی
۱۵	۴,۲۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۰,۰۰۰	۱,۰۴۰,۰۰۰
۱۶	۳,۹۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۰,۰۰۰	۸۵۰,۰۰۰
۱۷	۳,۳۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۰,۰۰۰	۷۸۰,۰۰۰
۱۸	۳,۳۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۰,۰۰۰	۸۵۰,۰۰۰
۱۹	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱,۱۲۰,۰۰۰	۶۵۰,۰۰۰
۲۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰
۲۱	۲,۸۵۰,۰۰۰	۱,۲۶۰,۰۰۰	۷۸۰,۰۰۰
۲۲	۲,۸۵۰,۰۰۰	۱,۲۶۰,۰۰۰	۷۲۰,۰۰۰
۲۳	۲,۸۵۰,۰۰۰	۱,۲۶۰,۰۰۰	۷۲۰,۰۰۰
۲۴	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱,۰۵۰,۰۰۰	۵۲۰,۰۰۰
۲۵	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱,۰۵۰,۰۰۰	۴۹۰,۰۰۰
۲۶	۲,۱۰۰,۰۰۰	۸۸۰,۰۰۰	۴۶۰,۰۰۰
۲۷	۲,۸۵۰,۰۰۰	۱,۲۶۰,۰۰۰	۶۵۰,۰۰۰
۲۸	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰



شماره بلوک	تجاری	اداری	مسکونی
۲۹	۹۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۲۶۰,۰۰۰
۳۰	۴۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
۳۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۳۲	۴۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
۳۳	۳۹۰,۰۰۰	۲۶۰,۰۰۰	۱۸۲,۰۰۰