



جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

اداره امور مالیاتی شهرستان مرودشت

ارزش معاملاتی املاک

شهرستان مرودشت و حومه

تاریخ اجرا : از ابتدای فروردین ماه
1404

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره : 10729

تاریخ : 1403/11/30

"صورتجلسه"

دراجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیرماه 1394، بموجب احکام شماره های 97603 و 97601 و 97599 و 97597 و 97595 و 97591 و 97590 و 97589 و 97561 و 97596 کمیسیون تقویم املاک شهرستان مرودشت و حومه در تاریخ 1403/11/23 با حضور نماینده بخشداري بخش درودزن، نماینده محترم بخش کامفیروز شمالی، نماینده محترم بخش کامفیروز جنوبی، نماینده محترم شورای اسلامی شهر سیدان، بخش مرکزی، نماینده محترم شورای اسلامی شهر مرودشت، نماینده شورای اسلامی شهر زنگی آباد، نماینده ادارات ثبت و اسناد و املاک مرودشت، نماینده جهاد کشاورزی مرودشت و راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قراردادادن ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال 1404 شهرستان مرودشت و حومه بانضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ 1403/11/30 به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ 1404/01/01 لازم الاجرا می باشد.

1. نام و نام خانوادگی و امضاء

(الف) نماینده بخشداري بخش درودزن - آقای کمال کشاورز

(ب) نماینده شورای اسلامی شهر زنگی آباد - سرکار خانم فرشته آزاده

(پ) نماینده شورای اسلامی شهر سیدان - آقای ستار سجادیان

(ت) نماینده محترم شورای اسلامی شهر مرودشت - آقای میثم حیدری

(ث) نماینده محترم بخش کامفیروز شمالی

(ج) نماینده محترم بخش کامفیروز جنوبی

(ه) نماینده شورای بخش مرکزی - آقای بهروز بهروزی

2. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای صادق محمودی

3. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی آقای ابراهیم سلطانی

4. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی آقای اسماعیل مظفری

5. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور آقای نصراله دهقان، آقای علی مددی

ویراستار: حمیدرضا عمادی

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
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰.۶
۳	کشاورزی الف- (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...) ب- اراضی مزروعی دیمی	0.4 ۰.۳
۴	سایر	۰.۴

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 از قبیل گواهی پایان کار شهرداری 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.

۱۰. افزایش های مذکور در ارزش عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۱۰ 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 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 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 هزار ریال)
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله سایر
۱	تجاری	۱۰۰۰ ۳۰۰
۲	مسکونی و اداری	۷۵۰ ۲۵۰
۳	صنعتی ، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی- درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۵۰۰ ۲۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۳۷۵ ۱۲۵

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیس از پنج طبقه/ بدون احتساب ریز رمین و پیلوت ۳ طبقه نسیم به بالا به ارای 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 (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 و احدهای 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.

مجموعه بلوک 1

شمال	بلوار کربال حدفاصل بلوار امام علی (ع) تا تقاطع بلوار ولایت و پایان محدوده خدمات شهری.
شرق	بلوار ولایت و انتهای محدوده خدمات شهری.
جنوب	بلوار ولایت تا تقاطع بلوار خلیج فارس و امتداد آن تا پل شهدای گمنام (پل خان) و انتهای محدوده خدمات شهری.
غرب	بلوار امام علی (ع) حدفاصل بلوار کربال تا میدان امام حسین (ع) و امتداد آن تا پل شهدای گمنام (پل خان).



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
4.725.000	6.300.000	3.150.000

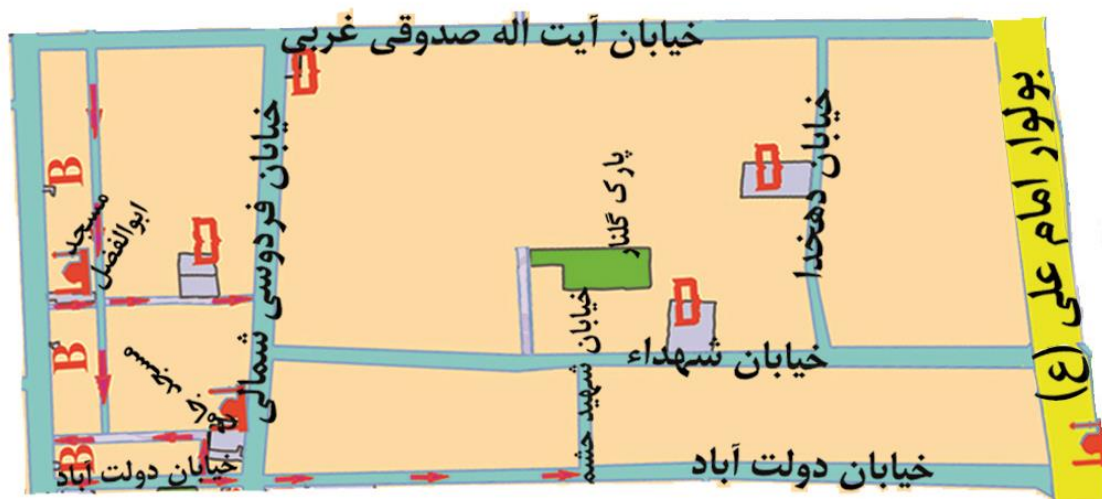
مجموعه بلوک 2

خیابان دولت آباد از سطح خیابان امام خمینی (ره) تا بلوار امام علی (ع).	شمال
بلوار امام علی (ع) حدفاصل تقاطع خیابان دولت آباد تا میدان امام حسین (ع).	شرق
بلوار امام علی (ع) و میدان امام حسین (ع).	جنوب
1- خیابان امام خمینی حدفاصل خ دولت آباد و میدان امام (ره) 2- خ سعدی حدفاصل میدان امام تا میدان امام حسین (ع).	غرب



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
4.500.000	8.900.000	6.650.000

مجموعه بلوک 3	
شمال	خیابان شهید آیت اله صدوقی غربی.
شرق	بلوار امام علی (ع) حدفاصل خ شهید صدوقی و خ دولت آباد.
جنوب	خیابان دولت آباد.
غرب	خ امام خمینی (ره) حدفاصل خ دولت آباد و خ شهید صدوقی.

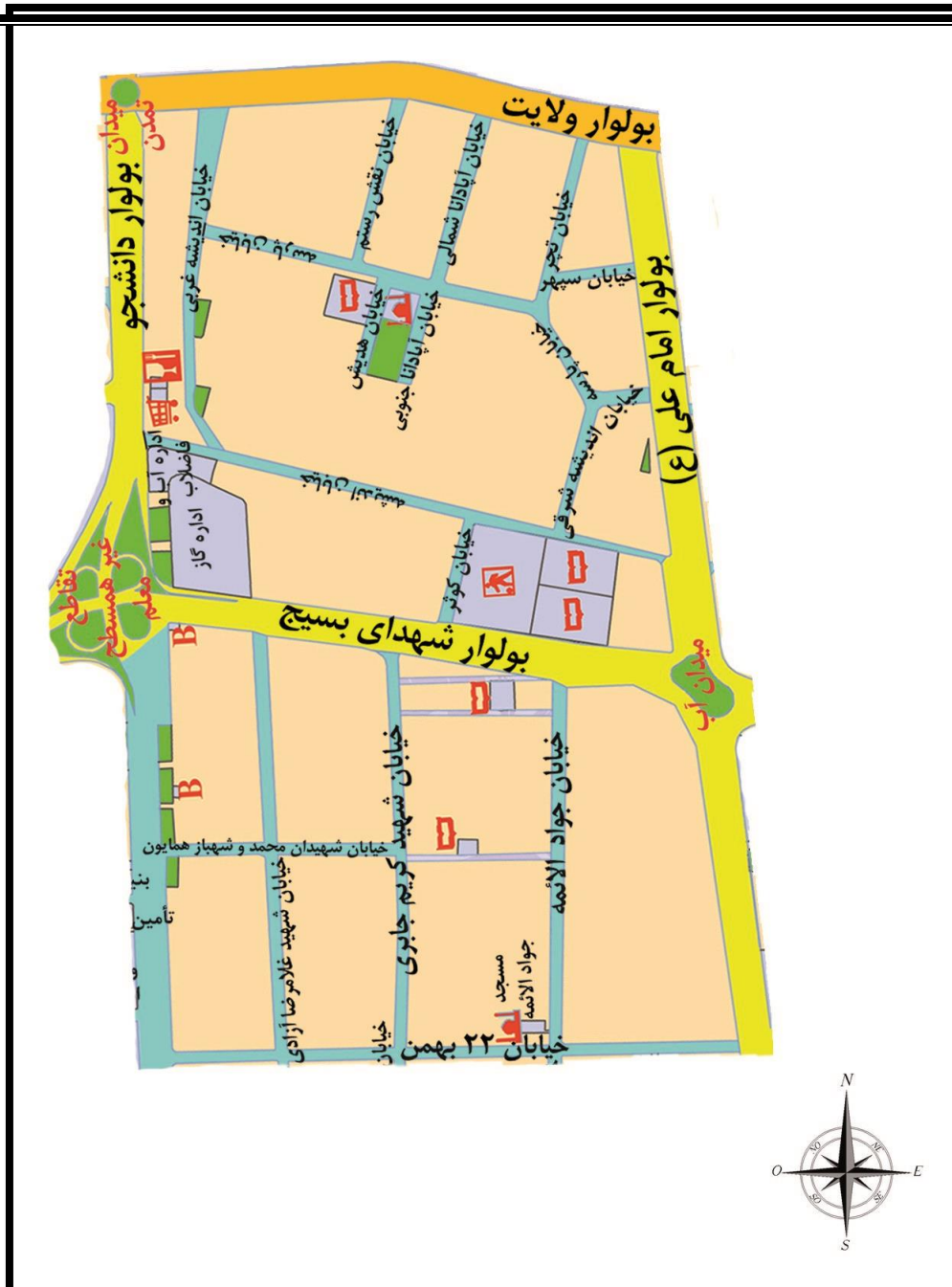


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
3.900.000	5.100.000	2.600.000

مجموعه بلوک 4

شمال	خیابان 22 بهمن.
شرق	بلوار امام علی (ع) حدفاصل خ 22 بهمن و شهید صدوقی.
جنوب	خیابان شهید آیت اله صدوقی غربی.
غرب	خیابان امام خمینی (ره) حدفاصل خ 22 بهمن و شهید صدوقی غربی.

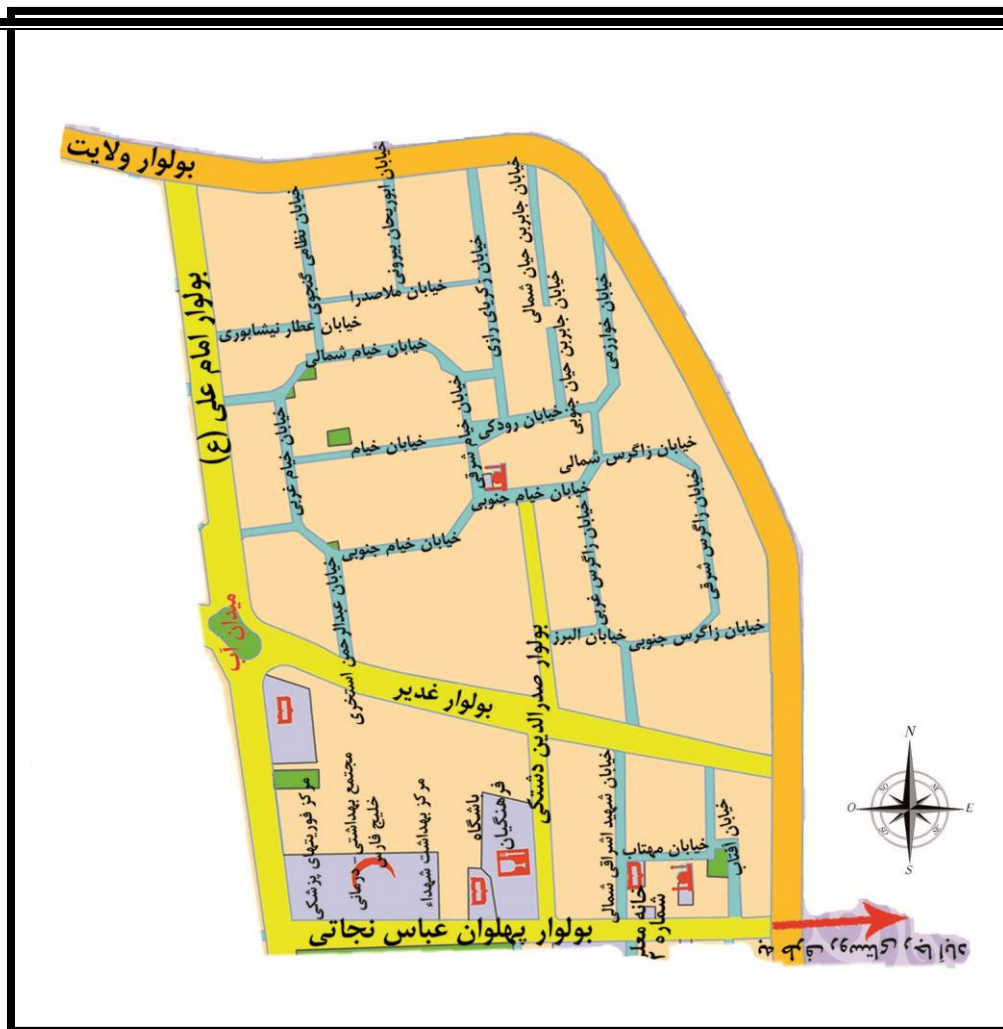


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (وال)

مسکونی	تجاری	اداری
5.100.000	10.200.000	7.700.000

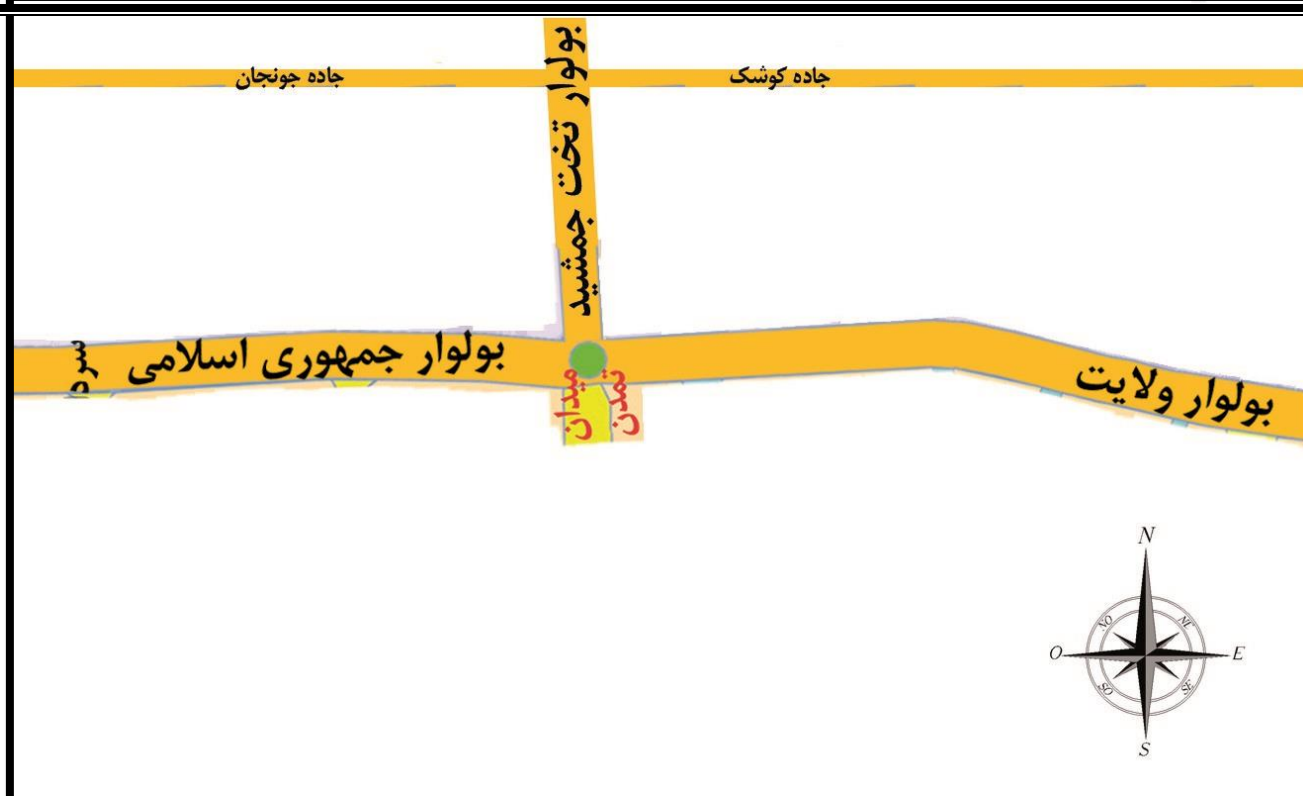
مجموعه بلوک 7

شمال	بلوار ولایت حدفاصل تقاطع بلوار امام علی (ع) تا پایان محدوده خدمات شهری.
شرق	بلوار ولایت و انتهای محدوده خدمات شهری.
جنوب	بلوار پهلوان عباس نجاتی از تقاطع بلوار امام علی (ع) تا بلوار ولایت، مسکن مهر و انتهای محدوده خدمات شهری.
غرب	بلوار امام علی (ع) حدفاصل تقاطع بلوار پهلوان عباس نجاتی و بلوار ولایت.



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
5.100.000	10.200.000	7.700.000

مجموعه بلوک 8	
شمال	جاده کوشک وجاده جونجان.
شرق	انتهای محدوده خدمات شهری.
جنوب	بلوار ولایت، میدان تمدن و بلوار جمهوری اسلامی.
غرب	انتهای محدوده خدمات شهری.

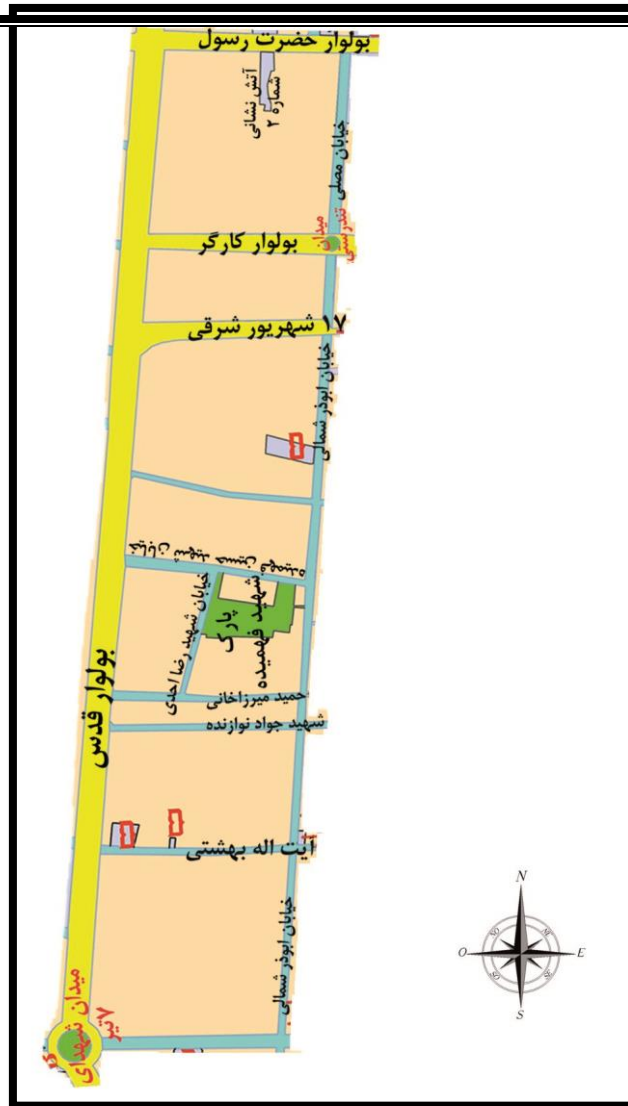


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
4.500.000	8.900.000	6.700.000

مجموعه بلوک 9

شمال	خیابان تختی و امتداد آن تا جاده فتح آباد و پایان محدوده خدمات شهری.
شرق	بولوار قدس حدفاصل خیابان تختی تا میدان 7 تیرو امتداد آن تا میدان گندم ، امام حسین (ع) و پل شهدای گمنام (پل خان).
جنوب	پل شهدای گمنام و انتهای محدوده خدمات شهری.
غرب	خط راه آهن و انتهای محدوده خدمات شهری.



ارزش معاملاتی ہر متر مربع عرصہ (روال)		
مسکونی	تجاری	اداری
7.700.000	15.200.000	11.400.000

مجموعہ بلوک 11	
شمال	بلوار جمہوری اسلامی از میدان تمدن تا تقاطع بولوار سردار شہید محمد اتری نژاد.
شرق	1. بلوار دانشجو 2. بلوار امام خمینی (رہ) از تقاطع غیر ہمسطح معلم تا بولوار حضرت رسول (ص).
جنوب	1. بولوار حضرت رسول (ص) 2. بولوار ایثارگران حدفاصل جایگاہ c.n.g تا میدان صاحب الزمان.
غرب	1 بولوار قدس حدفاصل بولوار حضرت رسول تاروبروی جایگاہ c.n.g 2. میدان صاحب الزمان (عج) تا میدان سرباز گمنام امام زمان و بولوار سردار شہید اتری نژاد.

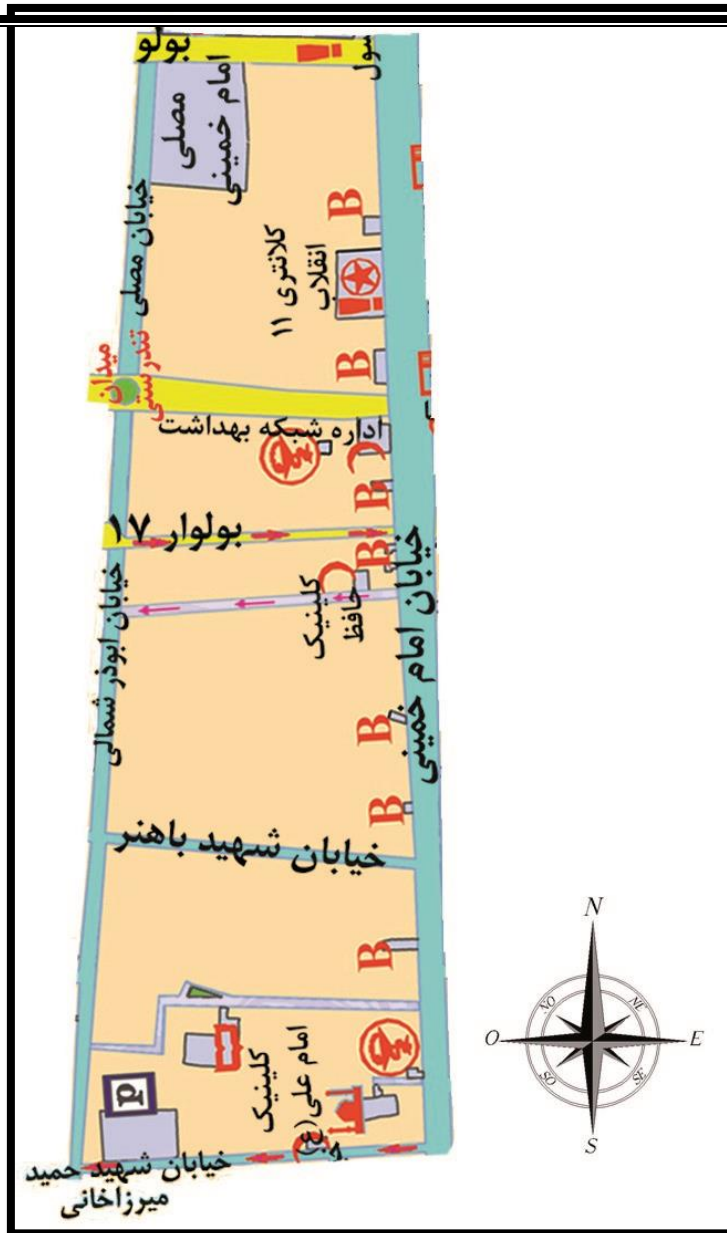


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ول)

اداری	تجاری	مسکونی
9.500.000	12.600.000	6.300.000

مجموعه بلوک 12

1. بولوار جمهوری اسلامی حدفاصل بولوار شهید اثری نژاد تا انتهای محدوده خدمات شهری. 2. بولوار ایثارگران.	شمال
1. بولوار شهید اثری نژاد تا میدان صاحب الزمان (عج). 2. بولوار قدس حدفاصل جایگاه c.n.g تا خیابان تختی (جاده فتح آباد).	شرق
خیابان تختی (جاده فتح آباد).	جنوب
بولوار جمهوری اسلامی، راه آهن و انتهای محدوده خدمات شهری.	غرب



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
7.650.000	18.900.000	11.400.000

مجموعه بلوک 14

شمال	خیابان شهید حمید میرزا خانی. حدفاصل خ امام خمینی (ره) تا تقاطع ابوذر.
شرق	خیابان امام خمینی (ره) حدفاصل خ شهید میرزا خانی تا میدان شهرداری.
جنوب	خیابان شهدای 7 تیر شرقی از میدان امام تا تقاطع ابوذر.
غرب	خیابان ابوذر از تقاطع 7 تیر تا تقاطع خ شهید میرزا خانی.

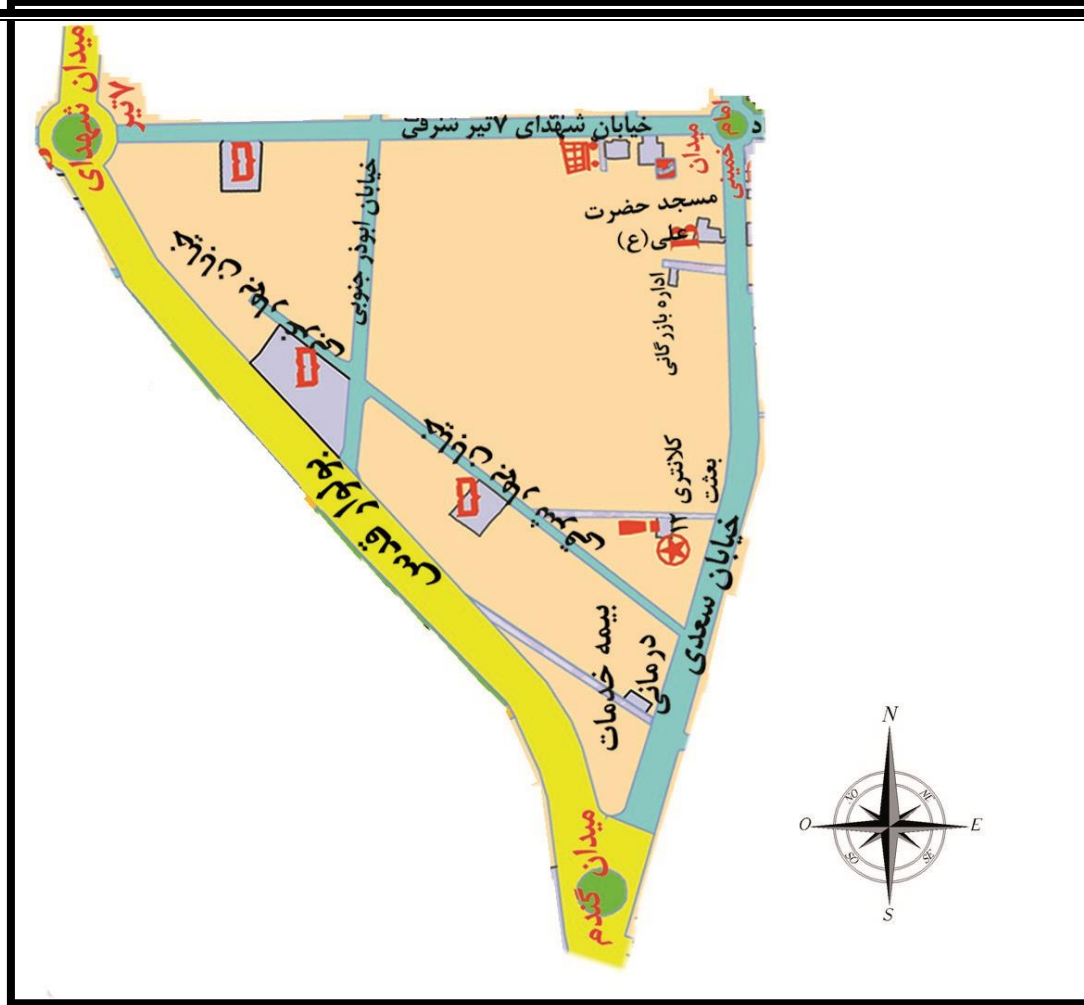


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
7.650.000	21.600.000	15.200.000

مجموعه بلوک 15

شمال	خیابان شهدای ۷ تیر شرقی.
شرق	خیابان سعدی از میدان امام (ره) تا میدان گندم.
جنوب	بولوار قدس و میدان گندم.
غرب	بولوار قدس حد فاصل میدان قدس تا میدان گندم.



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (وال)

مسکونی	تجاری	اداری
3.150.000	6.300.000	4.800.000

مجموعه بلوک 16

شمال	میدان تخت جمشید و انتهای محدوده خدماتی شهرک مهدیه.
شرق	انتهای محدوده خدماتی شهرک مهدیه.
جنوب	جاده کوشک و جاده جونجان.
غرب	انتهای محدوده خدماتی شهرک مهدیه

شهرک مهدیه و بولو ارتخت جمشید

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
2.600.000	5.100.000	3.900.000

مجموعه بلوک 17	
شمال	بخش کرمروشت.
شرق	بخش درودزن و بیضاء.
جنوب	شهرستان سپیدان.
غرب	شهرستان اقلید و سپیدان.

شهر کامفیروز

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
108.000	900.000	170.000

مجموعه بلوک 18	
شمال	بخش درودزن و سده اقلید.
شرق	بخش درودزن.
جنوب	بخش کامفیروز.
غرب	شهرستان اقلید و سپیدان.

شهر خانایمن

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری

170.000

900.000

108.000

مجموعه بلوک 19

شمال	شهرستان اقلید.
شرق	شهرستان مرودشت.
جنوب	بخش بیضا و کر.
غرب	شهرستان اقلید و بخش کر

شهر رامجرد

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
108.000	900.000	170.000

مجموعه بلوک 20

شمال	شهرستانهای ارسنجان، پاسارگاد و اقلید.
شرق	شهرستانهای خرامه و ارسنجان.
جنوب	شهرستانهای شیراز و سپیدان.
غرب	شهرستانهای اقلید و سپیدان.

اراضی شهرستان مرودشت: واقع در روستاهای بخش مرکزی

(ارزش معاملاتی اراضی محدوده شهرهای مرودشت و شهرک مهدیه در بلوک اختصاصی هر شهر تعیین گردیده است)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
--------	-------	-------

مجموعه بلوک 21

شمال	شهرستانهای ارسنجان، پاسارگاد و اقلید.
شرق	شهرستانهای خرامه و ارسنجان.
جنوب	شهرستانهای شیراز و سپیدان.
غرب	شهرستانهای اقلید و سپیدان.

اراضی شهرستان مرودشت: شامل روستاهای بخش های درودزن، کر، کامفیروز

(ارزش معاملاتی اراضی محدوده شهرهای رامجرد، خانیمن و کامفیروز در بلوک اختصاصی هر شهر تعیین گردیده است)

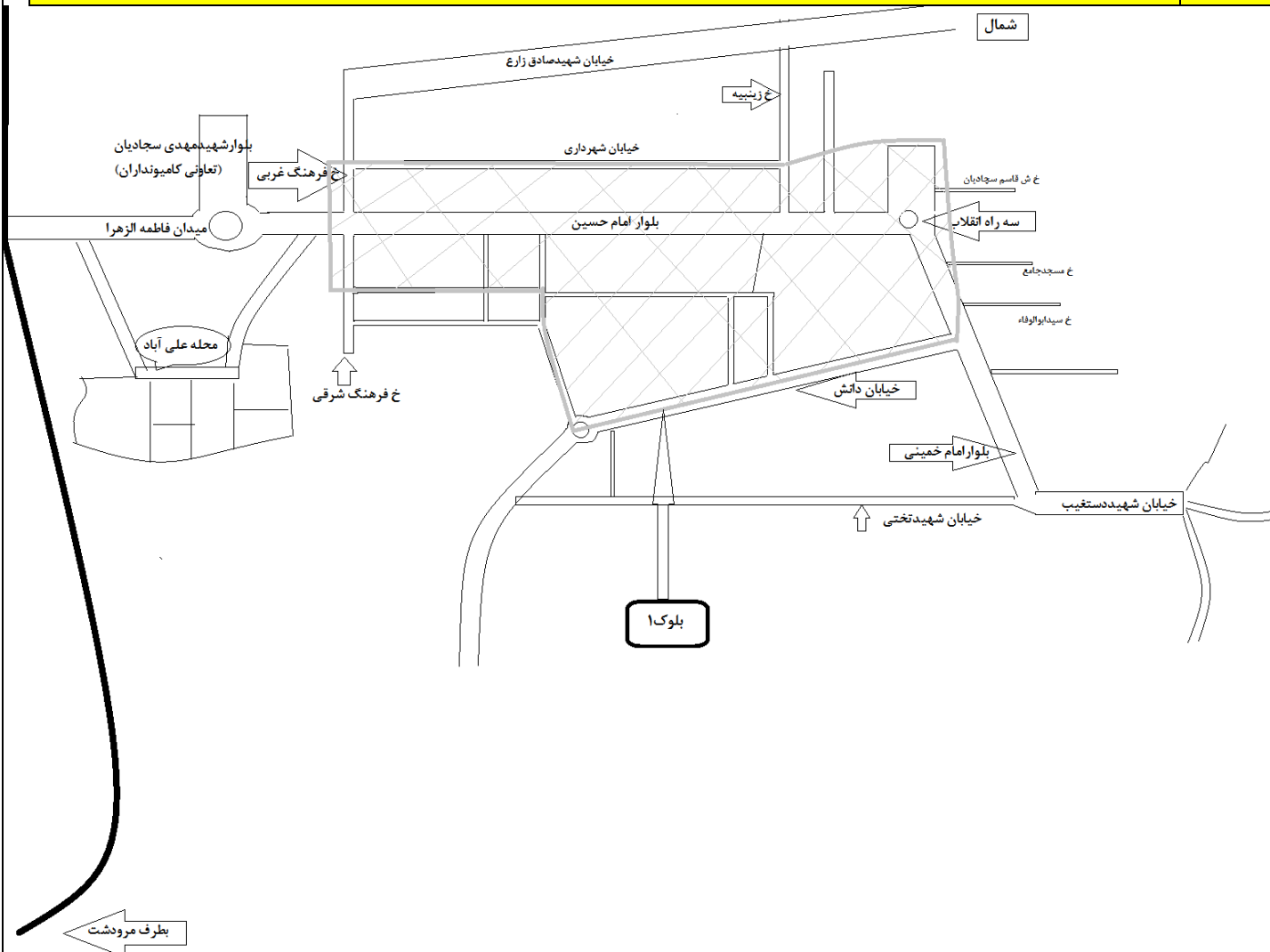
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
74.000	360.000	108.000

(پیوست)

سیدان - بلوک 22

شمال	حداقل سه راه انقلاب و کوچه شهید اسکندری
شرق	حداقل بلوار امام خمینی و خیابان دانش
جنوب	خیابان فرهنگ شرقی و خیابان دانش
غرب	خیابان فرهنگ غربی و خیابان شهید صادق زارع



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
900.000	3.950.000	1.520.000

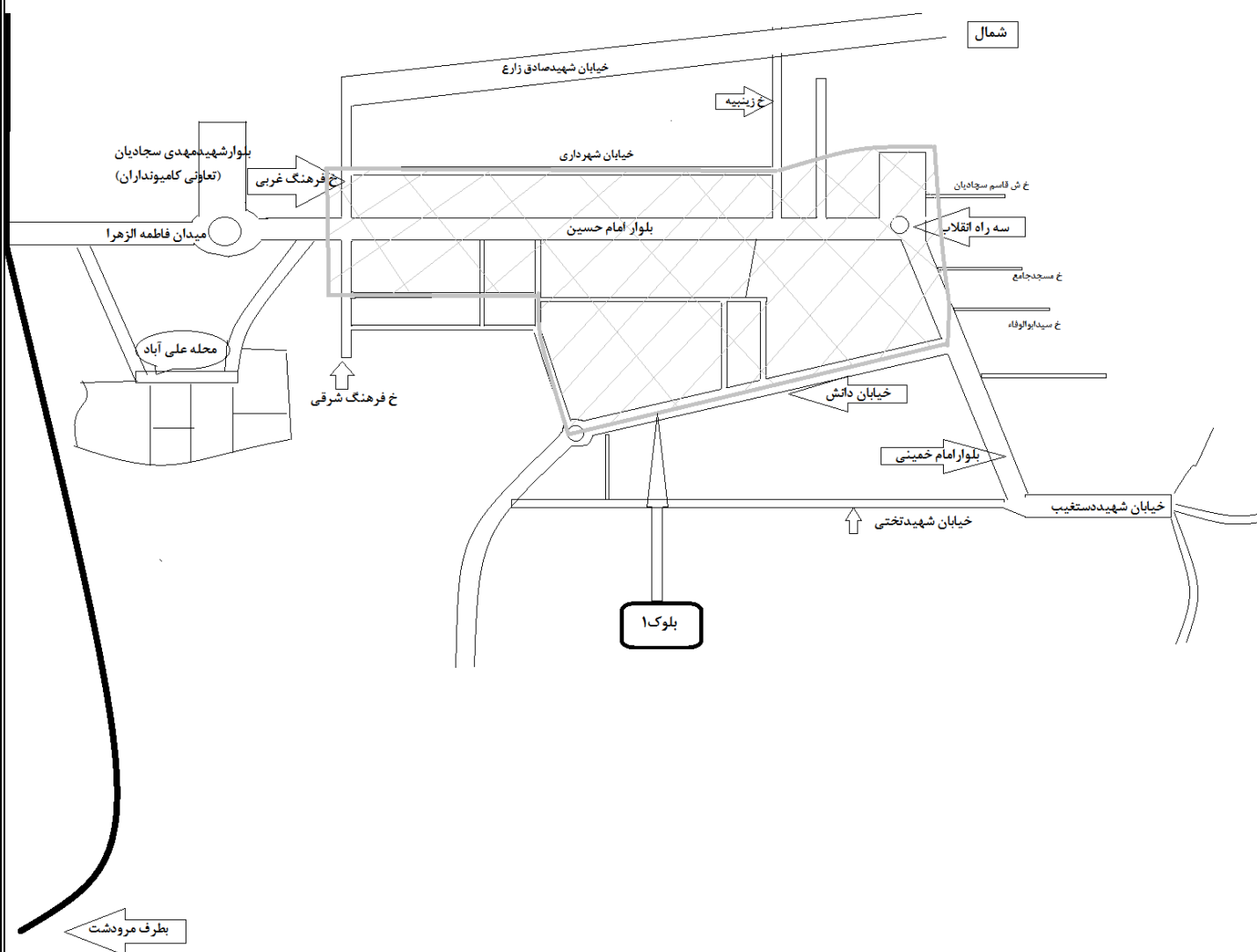
بلوک 23

سایر نقاط شهرسیدان (به استثناء بلوک 1)

شمال	اراضی کشاورزی و سیوند
شرق	سرآسیاب و گوگی

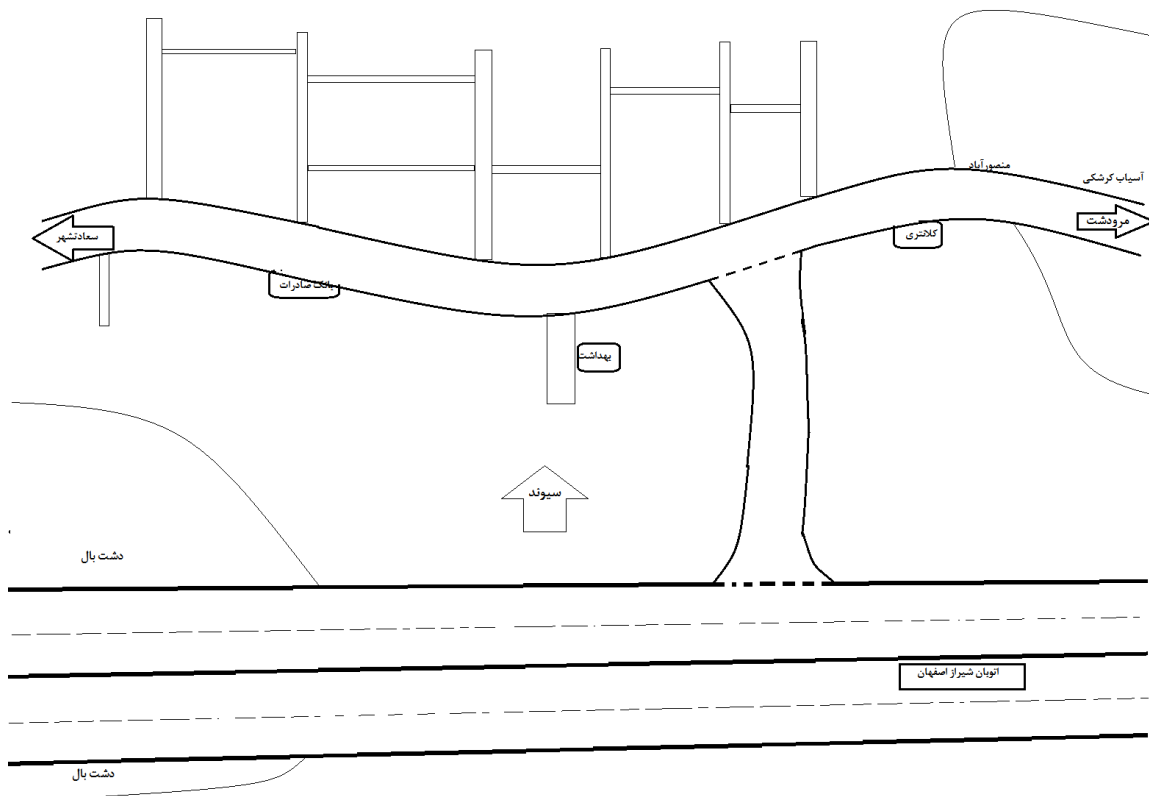
جنوب	اراضی مسووری و ترویج
غرب	دشت بال

بلوک 23 شرح ذیل: به استثناء قسمت هاشور خورده



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
225.000	900.000	360.000

آسیاب کرشکی و سیوند- بلوک 24	
شمال	شهرستان پاسارگاد
شرق	سیدان
جنوب	دشت بال
غرب	تنگ خشک و شهرستان پاسارگاد

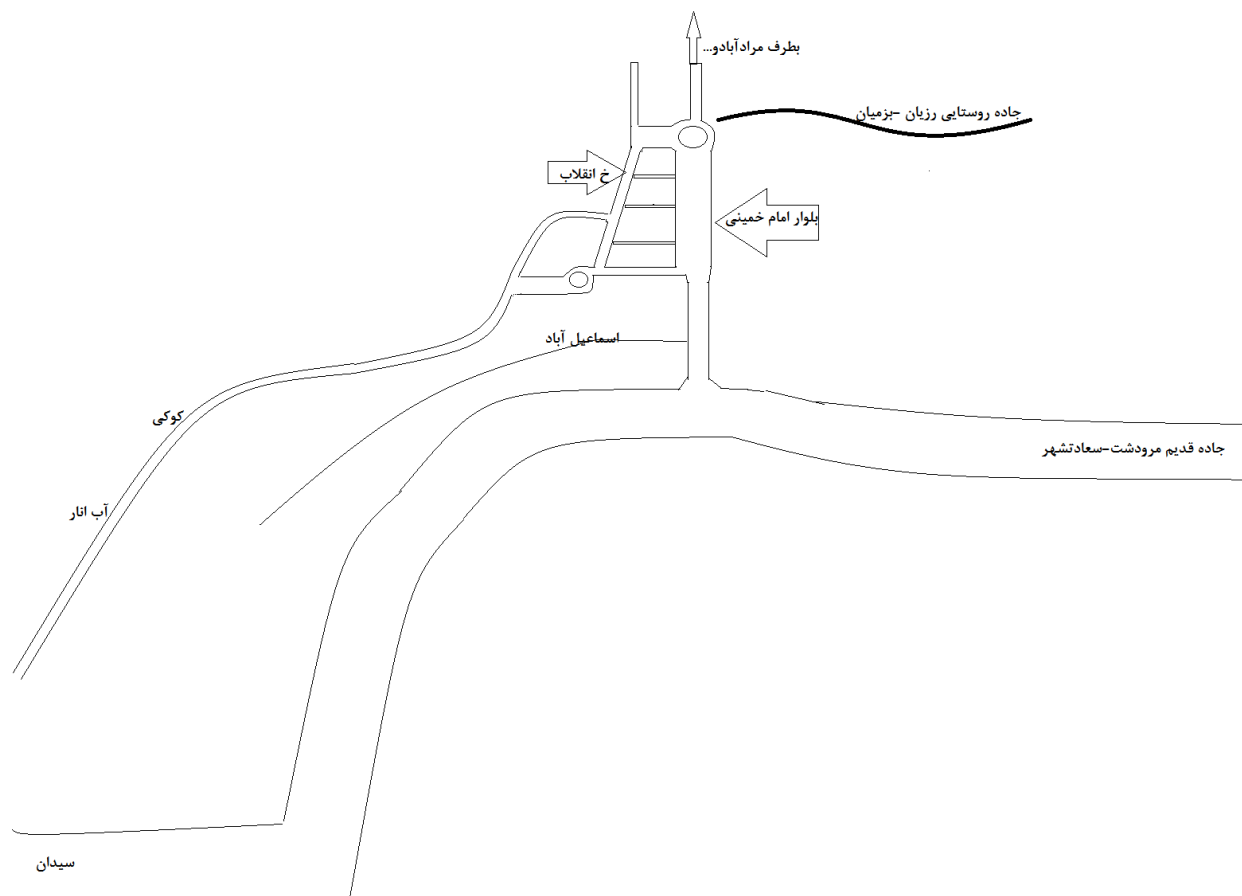


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
180.000	360.000	108.000

فاروق - بلوک 25

شمال	شهرستان پاسارگادوارسنجان
شرق	روستای مرادآباد
جنوب	روستای حسن آباد و احمدآبادکته
غرب	هشتیجان - شهرستان مروودشت

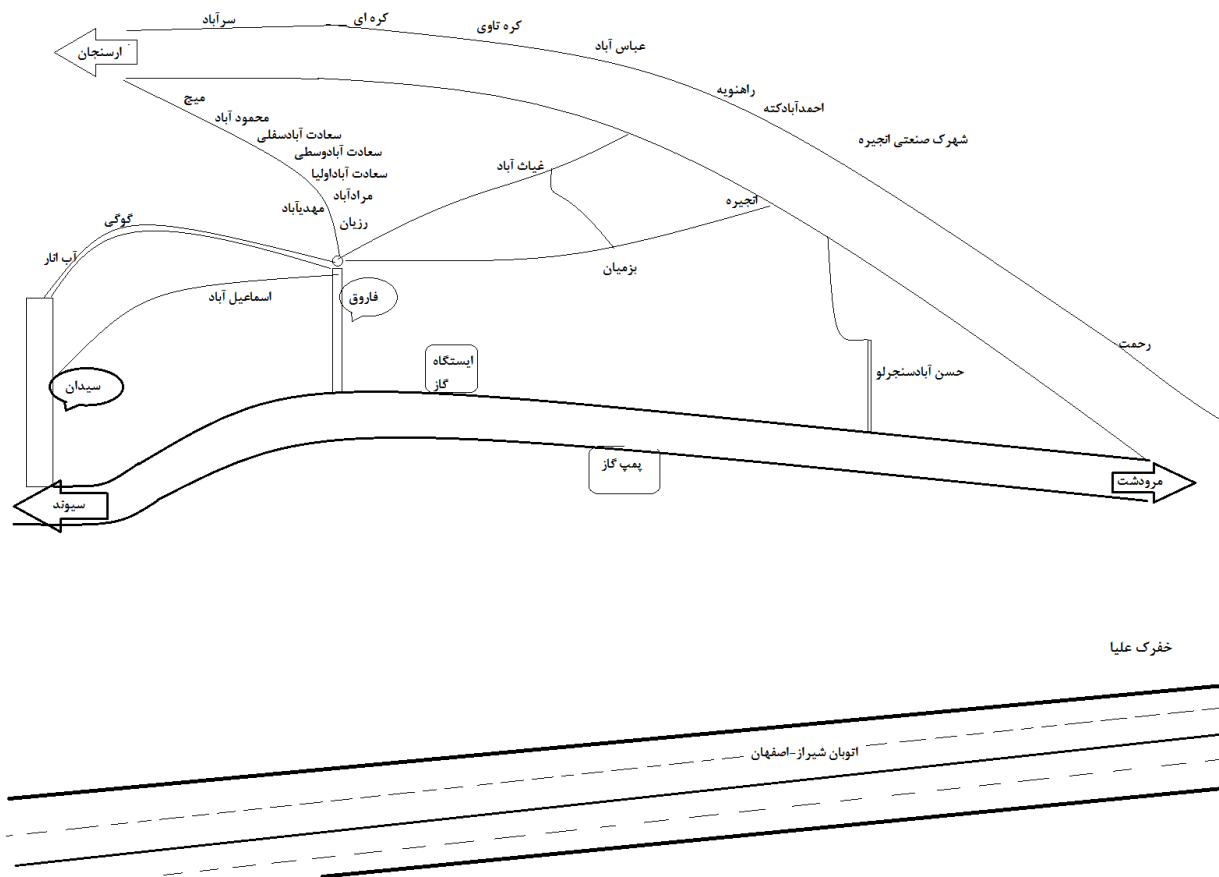


خفرک علیا وسایرنقاط - بلوک 26

شمال	شهرستان پاسارگاد
شرق	شهرستان ارسنجان
جنوب	شهرستان مرودشت
غرب	هشتیجان - شهرستان مرودشت

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
225.000	900.000	360.000



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
135.000	360.000	90.000

ردیف	نام دهستان	روستاهای تابعه
1	بخش سیدان	گوگی، آب انار، اسماعیل آباد، دشت بال
2	خفرک علیا	احمدآبادکته، حسن آبادسنجرلو، انجیره، بزمیان، مرادآباد، غیاث آباد، محمدآباد، راهنویه، روزیان، عباس آباد، کره تاوی، کره ای، سعادت آباد(اولیا، وسطی، سفلی) محمودآباد-میج، حسن آبادتل کمین، احمدآباد