

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

اداره امور مالیاتی استهبان

دفترچه ارزش معاملاتی شهرستان استهبان

سال ۱۴۰۲

شماره ۱۴۲۱۶۸
تاریخ ۵۸۲۴۱ هـ
تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۵

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت کشور - وزارت جهاد کشاورزی
وزارت راه و شهرسازی - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۹/۱۱/۲۹ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی، کشور، جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به استناد تبصره (۳) ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴ - تصویب کرد:

مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴ - در سال ۱۳۹۹، معادل بیست و هفت درصد (۷۲٪) ارزش معاملاتی خواهد بود که با رعایت بهای مقرر در صدر ماده مذکور تعیین گردیده است. این ضریب نا تصویب ضریب بعدی معتبر است.

اسحاق جهانگیری
معاون اول رئیس جمهور

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 انجیر و انار و ... ، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۰۵ پنج صدم ۰,۲۵ بیست و پنج هزارم
۴	سایر	۰,۲۵ بیست و پنج هزارم

۲- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد:

۱-۲- کاربری املاک براساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته مربوط میباشد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمیشد، براساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط) ، براساس قدرالسهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین میگردد.

۳-۲- 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 میباشد 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 کاربریها محاسبه نمیگردد.

۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر میباشد، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

۵- ارزش عرصه املاک واقع در برمیادین، 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 خیابان های 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 سراهها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند، 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 غیر مختلط) براساس متراژ اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و بارعایت مقررات ذیل محاسبه میگردد:

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	۷۰۰	۳۵۰
۲	مسکونی و اداری	۵۰۰	۲۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۲۵۰	۱۵۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۰۰	۵۰
تذکره: 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 ساختمانهای 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 میشود.

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 ساختمانهای تکمیل نشده باتوجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل ساخت و بارعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می گردد .
ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه میباشند، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه میگردد.

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

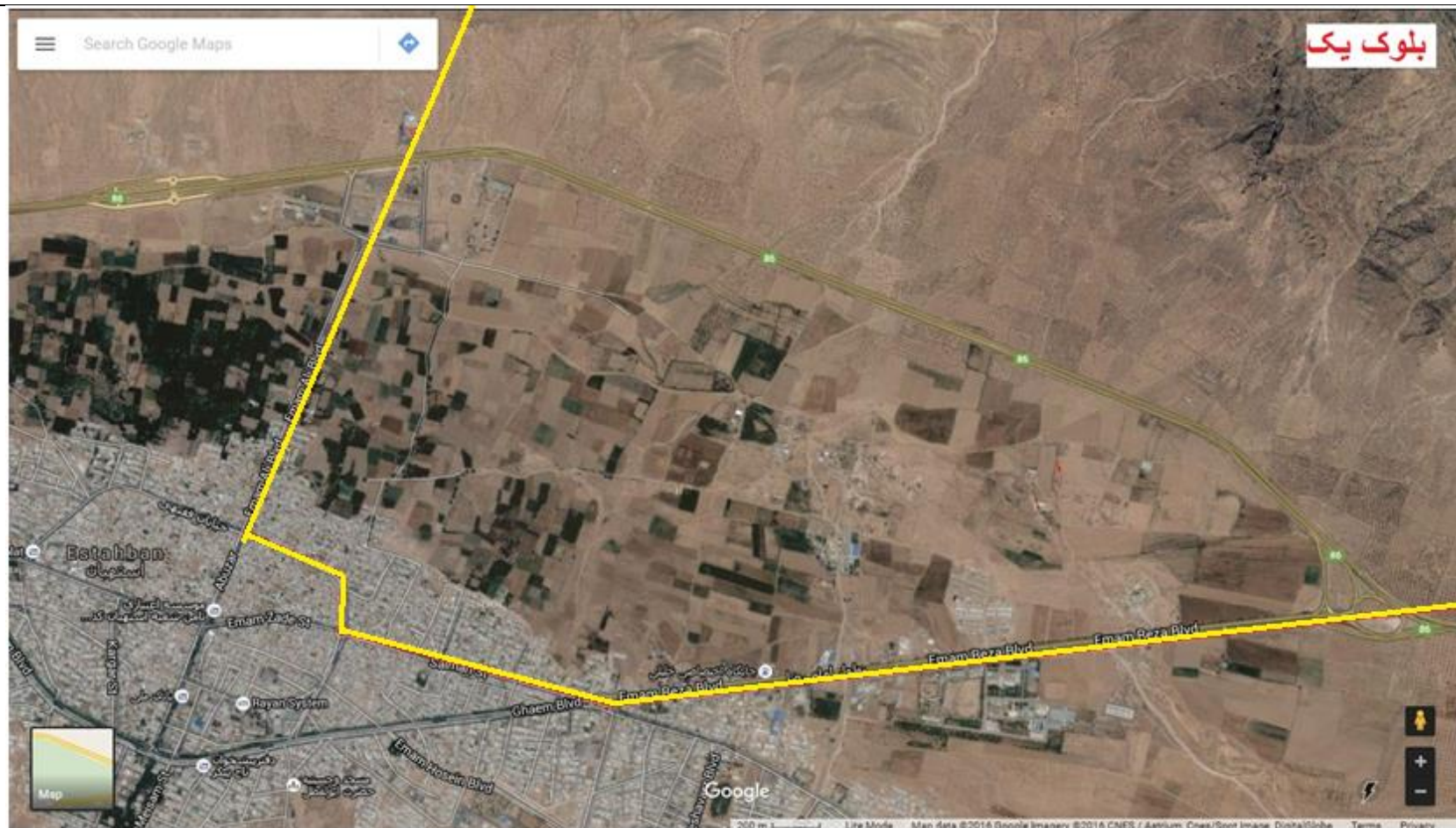
۱- ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند، تازمانیکه اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت میباشد.

۲- در خصوص ارزش اعیانی جهت محاسبه مالیات بر ارث باغات انجیر با توجه به شرایط خاص منطقه و تعداد اصله درخت در هر هکتار و سن کاشت درختان توسط کارشناس مالیاتی انجام گیرد.

کلیه باغات انجیر و انار روستاها نیز با توجه به یکسان بودن قیمت آن در منطقه بر اساس منطقه بندی استهبان محاسبه می گردد.

محدوده بلوک شماره یک

شمال	آخرین حد محدوده شمالی شهر
جنوب	خیابان سلمان از تقاطع میدان احمدی به طرف میدان دانشجو و ادامه آن از جاده به طرف نیریز
شرق	آخرین حد محدوده شرقی شهر
غرب	خیابان شهید فقیهی از تقاطع میدان احمدی تا تقاطع چهارراه اهر و در امتداد خیابان ابوذر شمالی به طرف شمال شهر

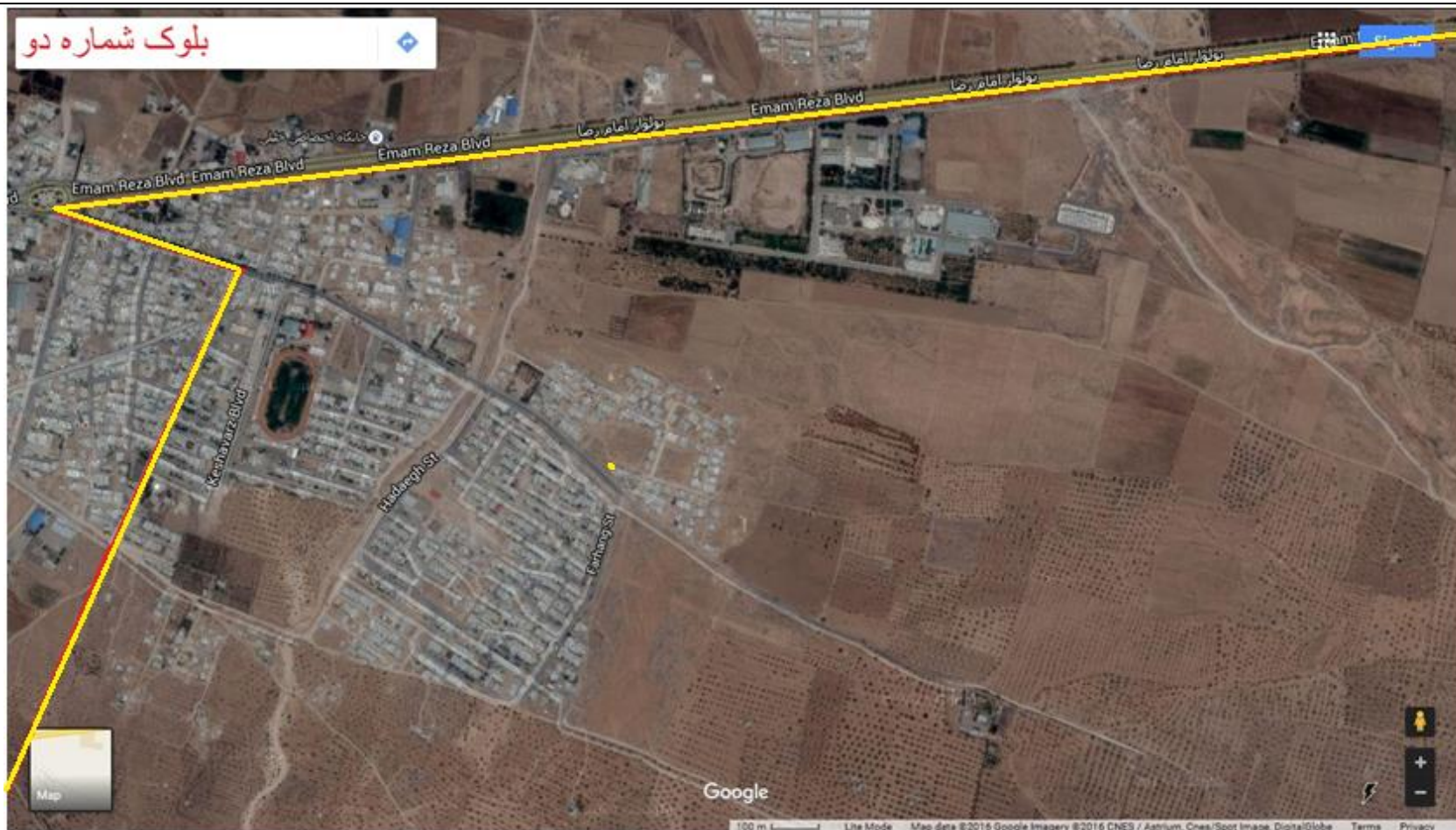


قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

مسکونی : ۵۲۵,۰۰۰ ریال	تجاری : ۷۵۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۶۷۵,۰۰۰ ریال
-----------------------	----------------------	----------------------

محدوده بلوک شماره دو

شمال	۱- جاده ورودی شهر از طرف نیریز - ۲- خیابان پاسداران (از میدان دانشجو تا انتهای خیابان)
جنوب	آخرین حد محدوده جنوبی شهر
شرق	آخرین حد محدوده شرقی شهر
غرب	بلوار کشاورز تا انتها

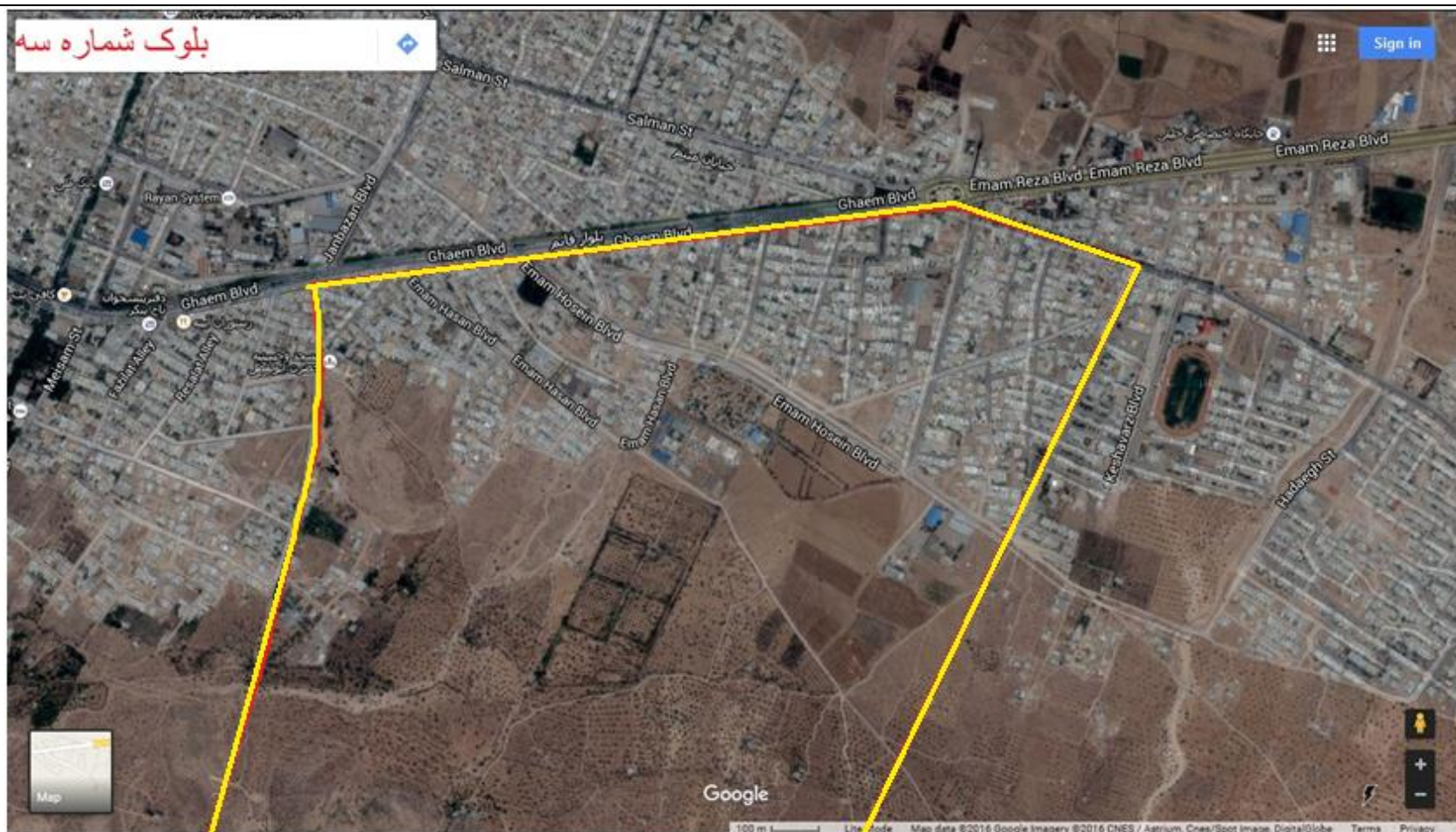


قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

مسکونی : ۷۵۰,۰۰۰ ریال	تجاری: ۹۰۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۸۲۵,۰۰۰ ریال
-----------------------	---------------------	----------------------

محدوده بلوک شماره سه

شمال	خیابان پاسداران از تقاطع بلوار کشاورز تا چهارراه وکیل آباد و ادامه بلوار قائم تا تقاطع خیابان هنرستان
جنوب	آخرین حد محدوده جنوبی شهر
شرق	بلوار کشاورز
غرب	ضلع شرقی خیابان مرشدی تا انتها

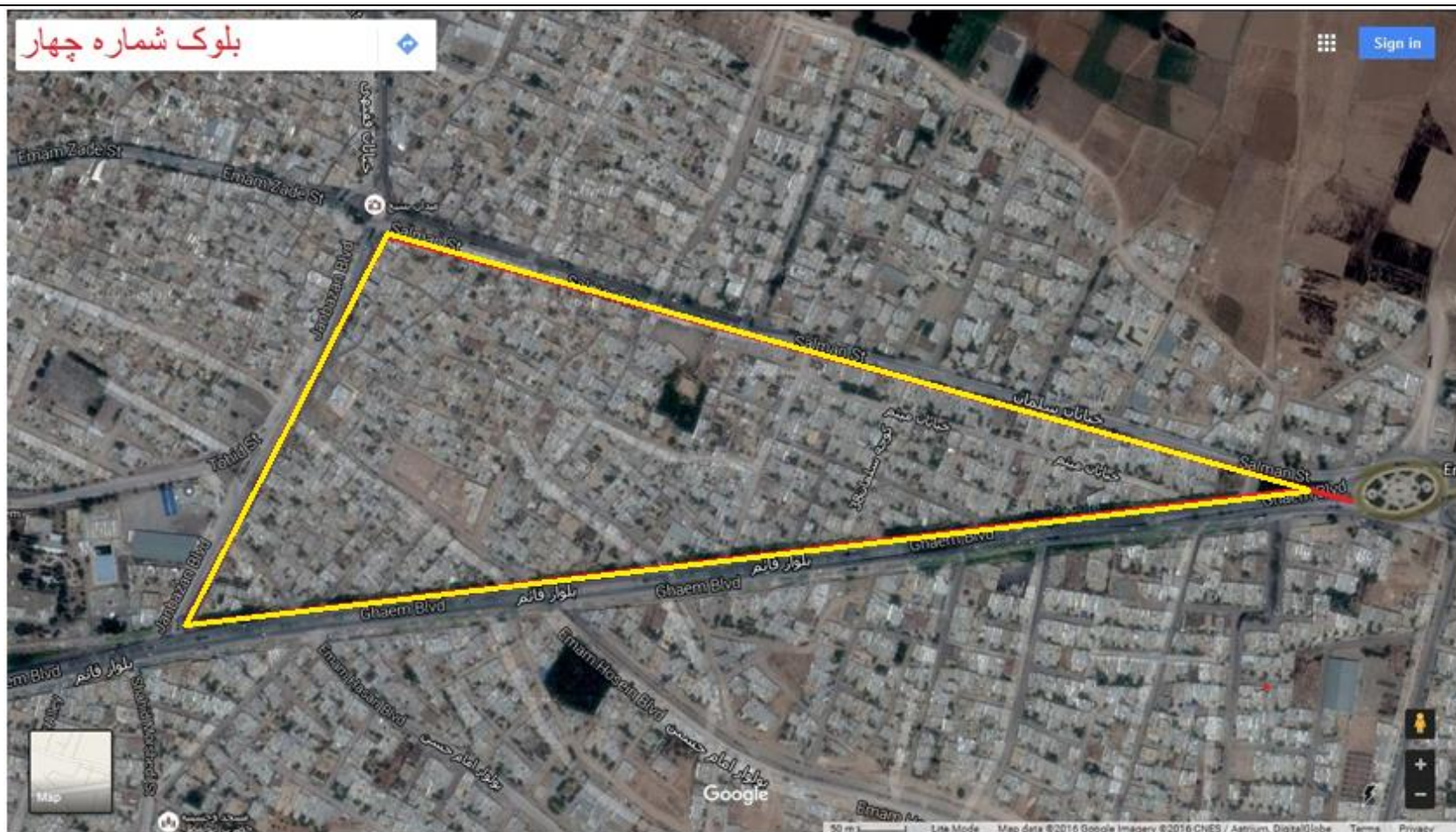


قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

اداری : ۱,۲۰۰,۰۰۰ ریال	تجاری : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال	مسکونی : ۸۲۵,۰۰۰ ریال
------------------------	------------------------	-----------------------

محدوده بلوک شماره چهار

شمال	خیابان سلمان
جنوب	بلوار قائم شرقی
شرق	میدان دانشجو
غرب	بلوار جانبازان

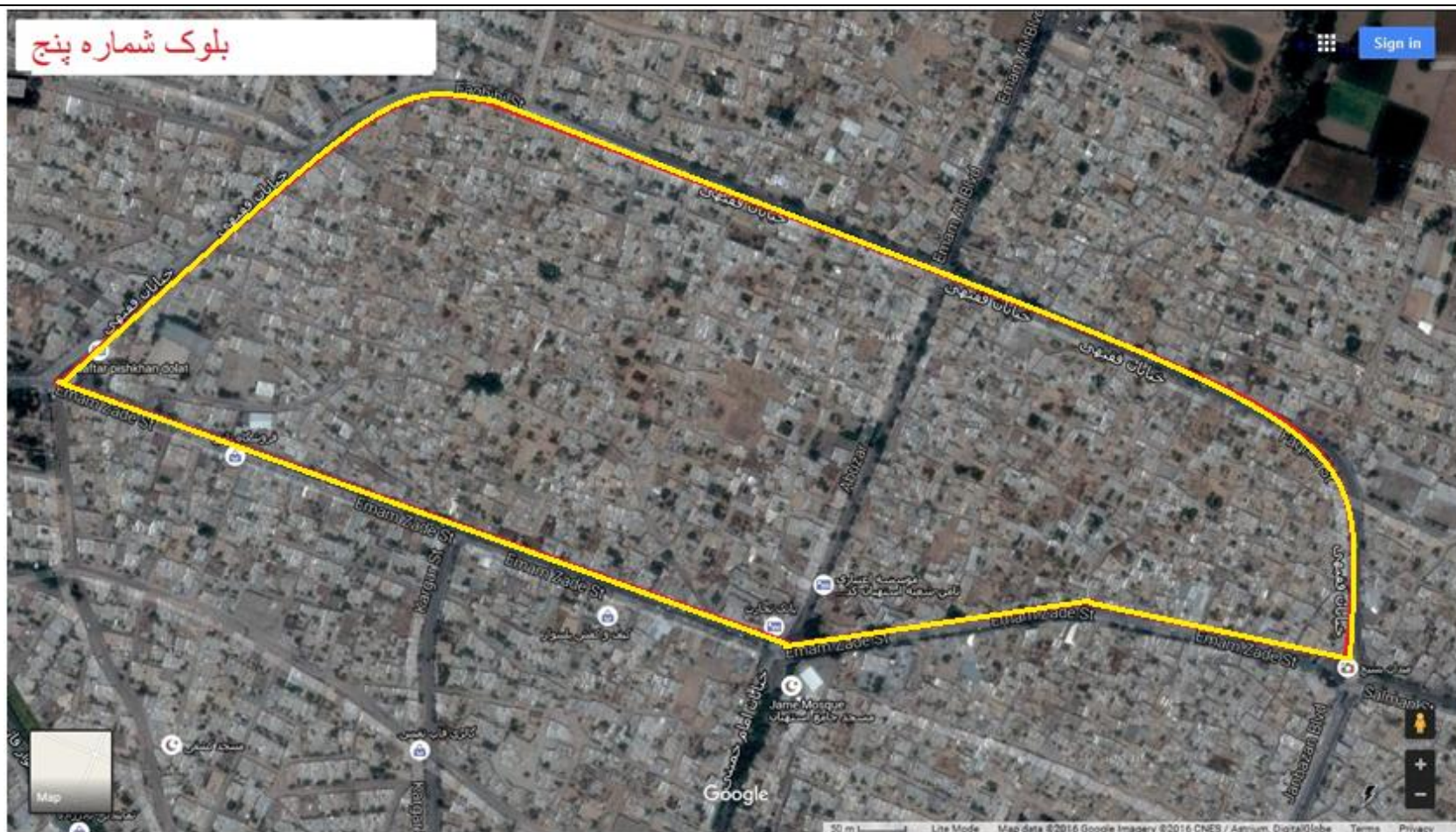


قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

مسکونی : ۴۵۰,۰۰۰ ریال	تجاری : ۱,۲۰۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۷۵۰,۰۰۰ ریال
-----------------------	------------------------	----------------------

محدوده بلوک شماره پنج

شمال	خیابان شهید فقیهی
جنوب	خیابان امامزاده از تقاطع شهید فقیهی تا چهارراه امام خمینی و در امتداد خیابان سلمان تا تقاطع میدان احمدی (به استثنا عمق ۳۰ متری جبهه خیابان مذکور)
شرق	خیابان شهید فقیهی
غرب	خیابان شهید فقیهی

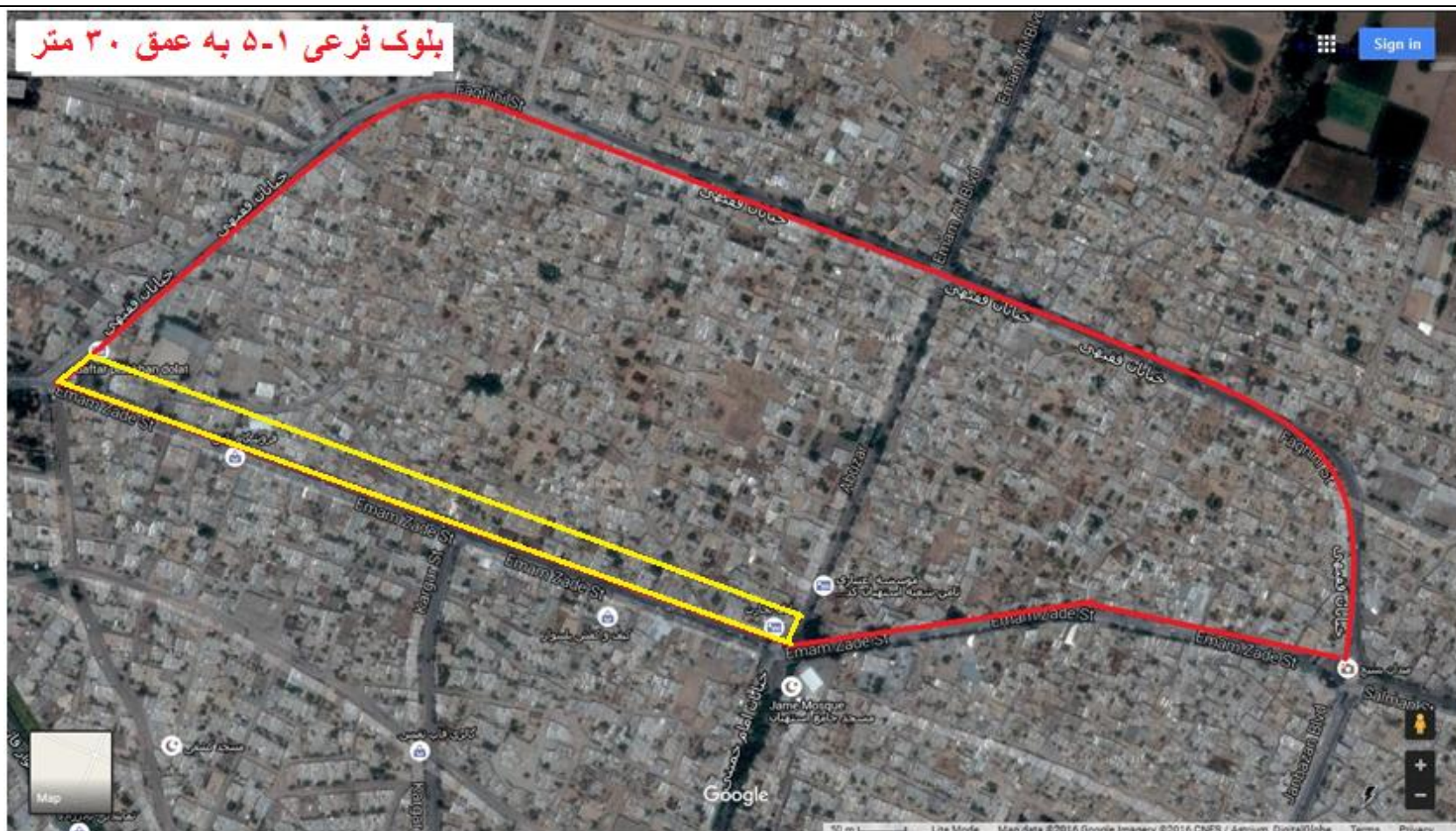


قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

مسکونی : ۴۵۰,۰۰۰ ریال	تجاری : ۱,۰۵۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۷۵۰,۰۰۰ ریال
-----------------------	------------------------	----------------------

محدوده بلوک شماره پنج (فرعی شماره یک)

ضلع شمالی خیابان امامزاده به عمق ۳۰ متر



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

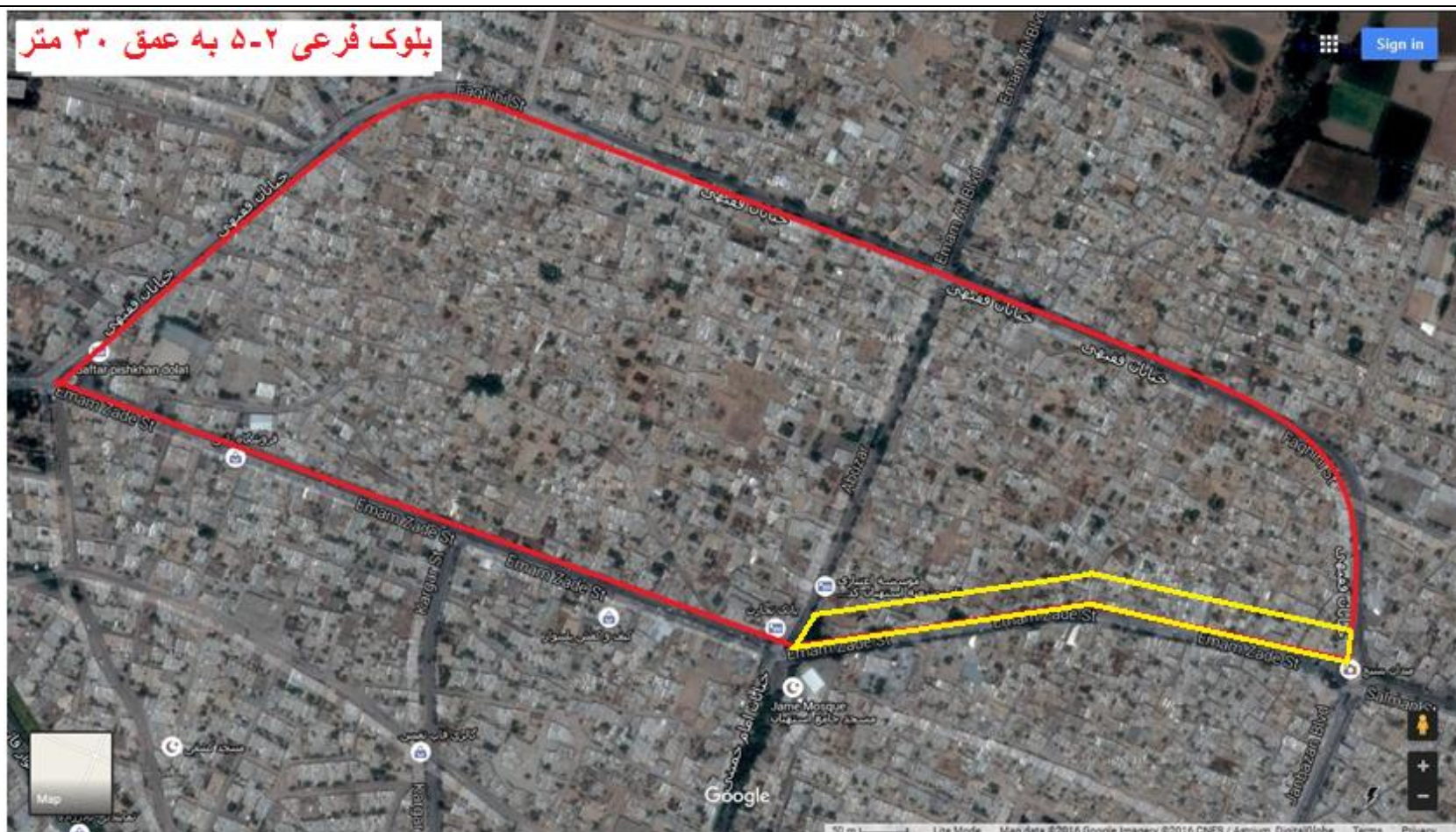
اداری : ۵,۴۰۰,۰۰۰ ریال

تجاری : ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال

مسکونی : ۴,۵۰۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره پنج (فرعی شماره دو)

ضلع شمالی خیابان سلمان به عمق ۳۰ متر



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

اداری : ۳,۳۰۰,۰۰۰ ریال

تجاری : ۳,۷۵۰,۰۰۰ ریال

مسکونی : ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره شش

شمال	خیابان سلمان از میدان امام خمینی تا تقاطع میدان احمدی (به استثنا عمق ۳۰ متری جبهه خیابان سلمان)
جنوب	بلوار قائم از تقاطع خیابان امام خمینی تا تقاطع بلوار جانبازان
شرق	بلوار جانبازان
غرب	خیابان امام خمینی (به استثنا عمق ۳۰ متری جبهه خیابان امام خمینی)

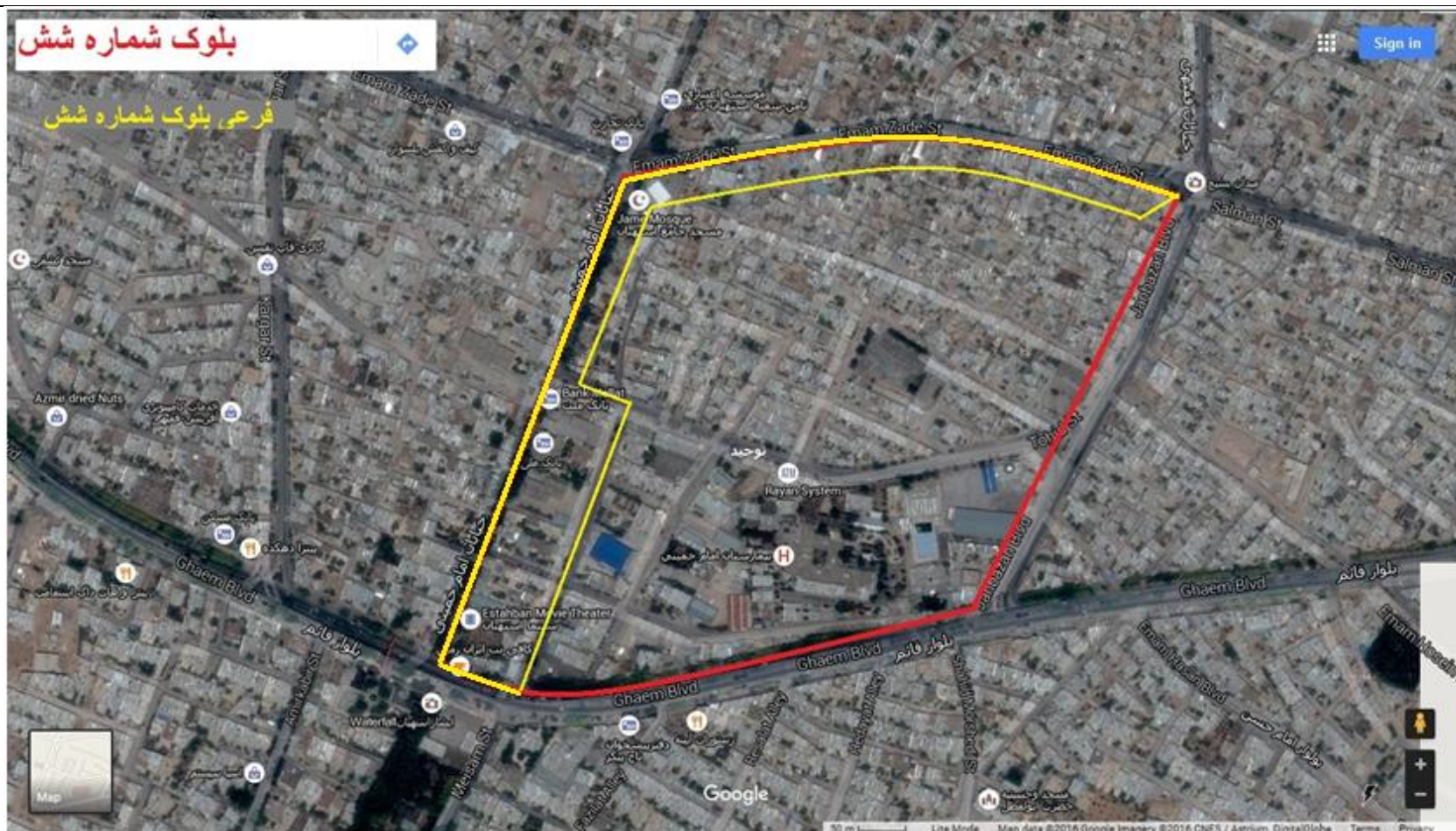


قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

اداری : ۹۰۰,۰۰۰ ریال	تجاری : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال	مسکونی : ۶۰۰,۰۰۰ ریال
----------------------	------------------------	-----------------------

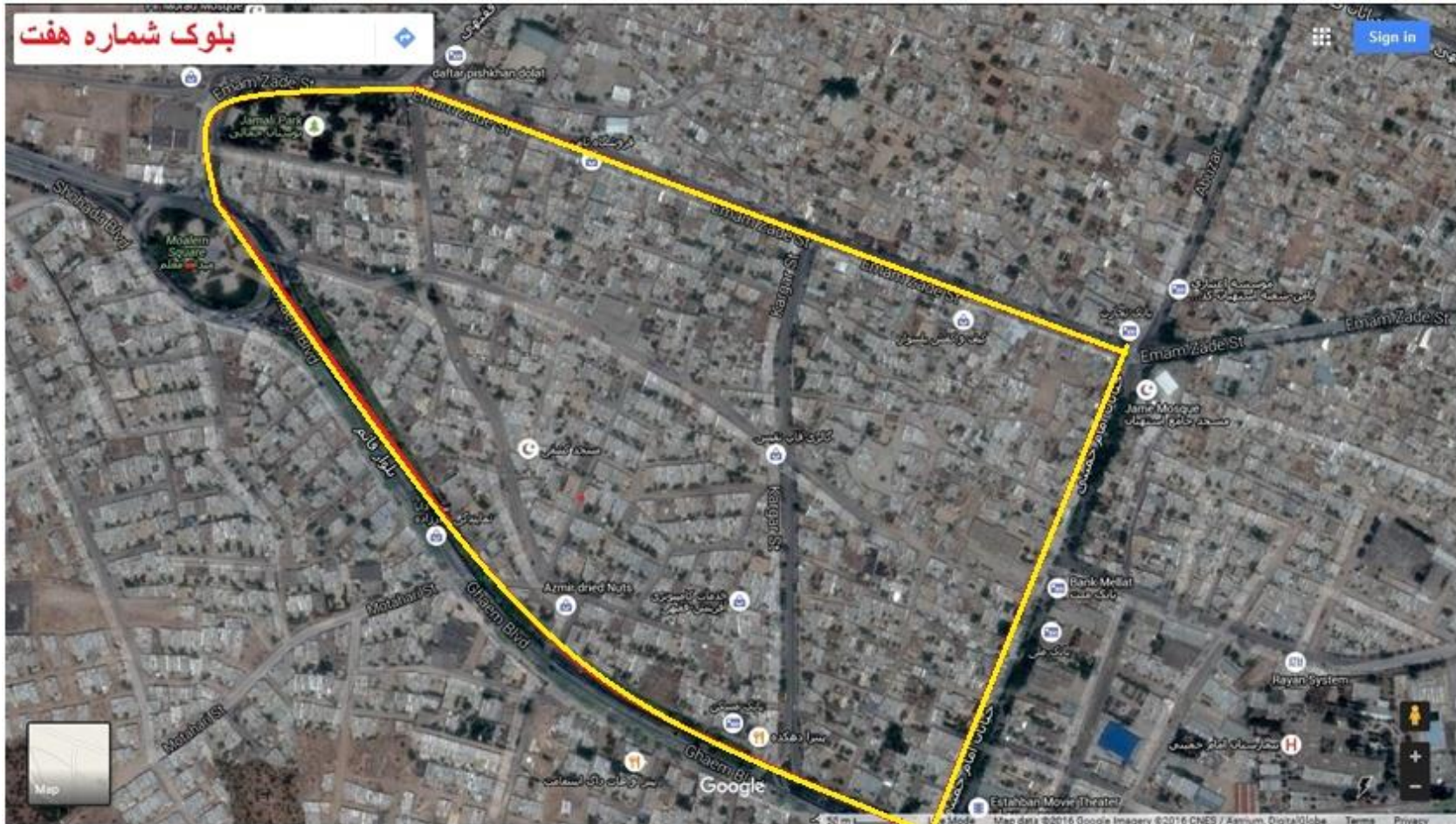
محدوده بلوک شماره شش (فرعی شماره یک)

1	ضلع جنوبی خیابان سلمان از میدان امام خمینی تا میدان بسیج تا عمق ۳۰ متر
۲	ضلع شرقی خیابان امام خمینی تا عمق ۳۰ متر و بلوار شهرداری



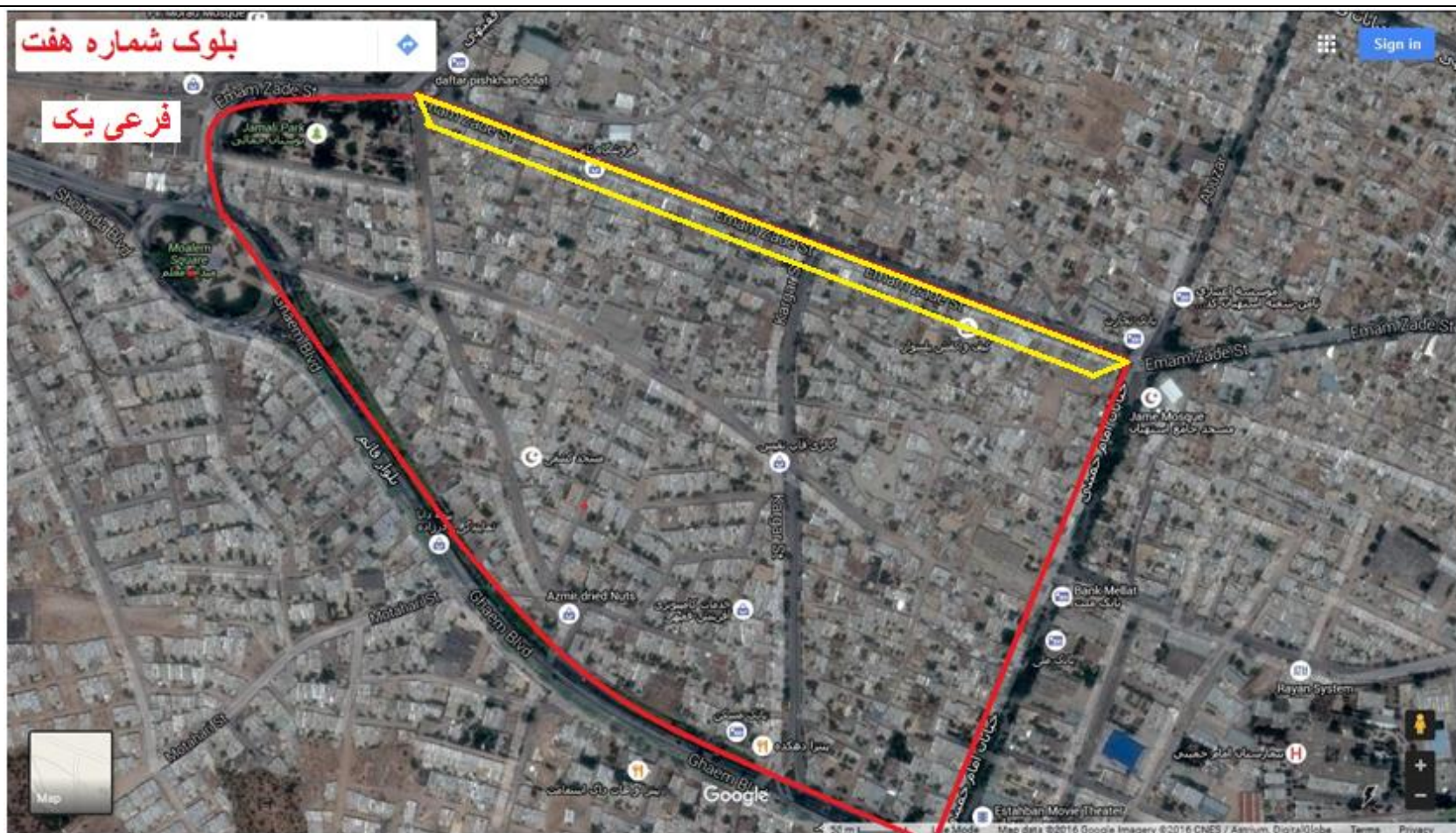
قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

مسکونی : ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال	تجاری: ۳,۷۵۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۳,۳۰۰,۰۰۰ ریال
-------------------------	-----------------------	------------------------

محدوده بلوک شماره هفت			
شمال	خیابان امامزاده حد فاصل میدان امام خمینی تا میدان نماز (به استثنا عمق ۳۰ متری جبهه خیابان امامزاده)		
جنوب	بلوار قائم از فلکه معلم تا تقاطع خیابان امام خمینی		
شرق	خیابان امام خمینی (به استثنا عمق ۳۰ متری جبهه خیابان امام خمینی و خیابان کارگر)		
غرب	خیابان منشعب از فلکه معلم تا تقاطع خیابان امامزاده		
بلوک شماره هفت 			
قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :			
مسکونی : ۱,۰۵۰,۰۰۰ ریال	تجاری : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۱,۲۰۰,۰۰۰ ریال	

محدوده بلوک شماره هفت (فرعی شماره یک)

ضلع جنوبی خیابان امامزاده به عمق ۳۰ متر



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

اداری : ۵,۴۰۰,۰۰۰ ریال

تجاری : ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال

مسکونی : ۴,۵۰۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره هفت (فرعی شماره دو)

۱ ضلع غربی خیابان امام خمینی تا عمق ۳۰ متر

۲ جبهه خیابان کارگر



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

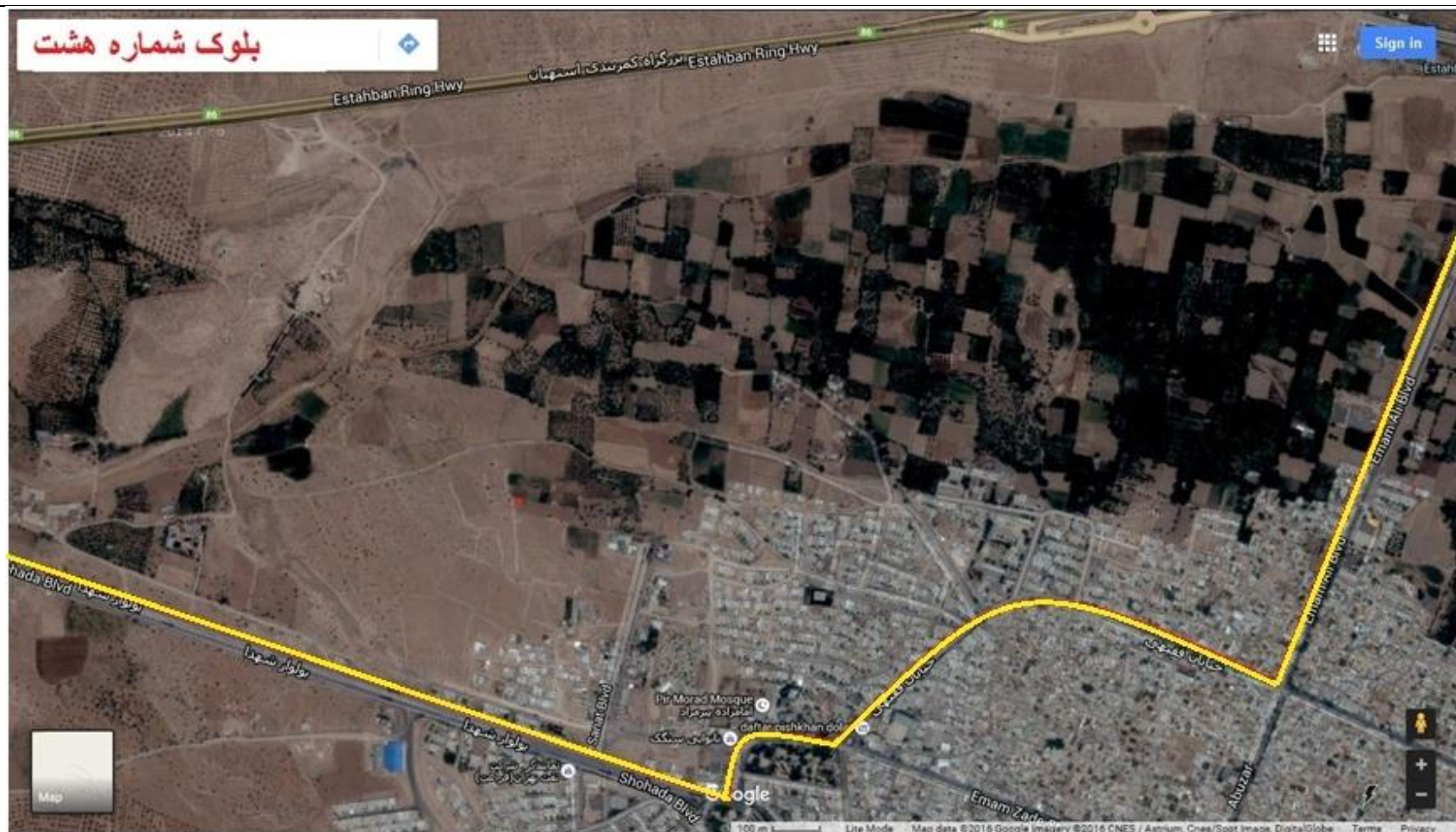
اداری : ۳,۳۰۰,۰۰۰ ریال

تجاری : ۳,۷۵۰,۰۰۰ ریال

مسکونی : ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره هشت

شمال	آخرین حد محدوده شمالی شهر
جنوب	تقاطع خیابان ابودر و خیابان شهید فقیهی تا میدان معلم ۲- بلوار شهدا از میدان معلم تا انتهای بلوار امام علی (ع)
شرق	چهارراه ابودر تا انتهای خیابان ابودر شمالی و بلوار سرداران
غرب	آخرین حد محدوده غربی شهر



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

مسکونی : ۵۲۵,۰۰۰ ریال	تجاری : ۹۰۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۷۵۰,۰۰۰ ریال
-----------------------	----------------------	----------------------

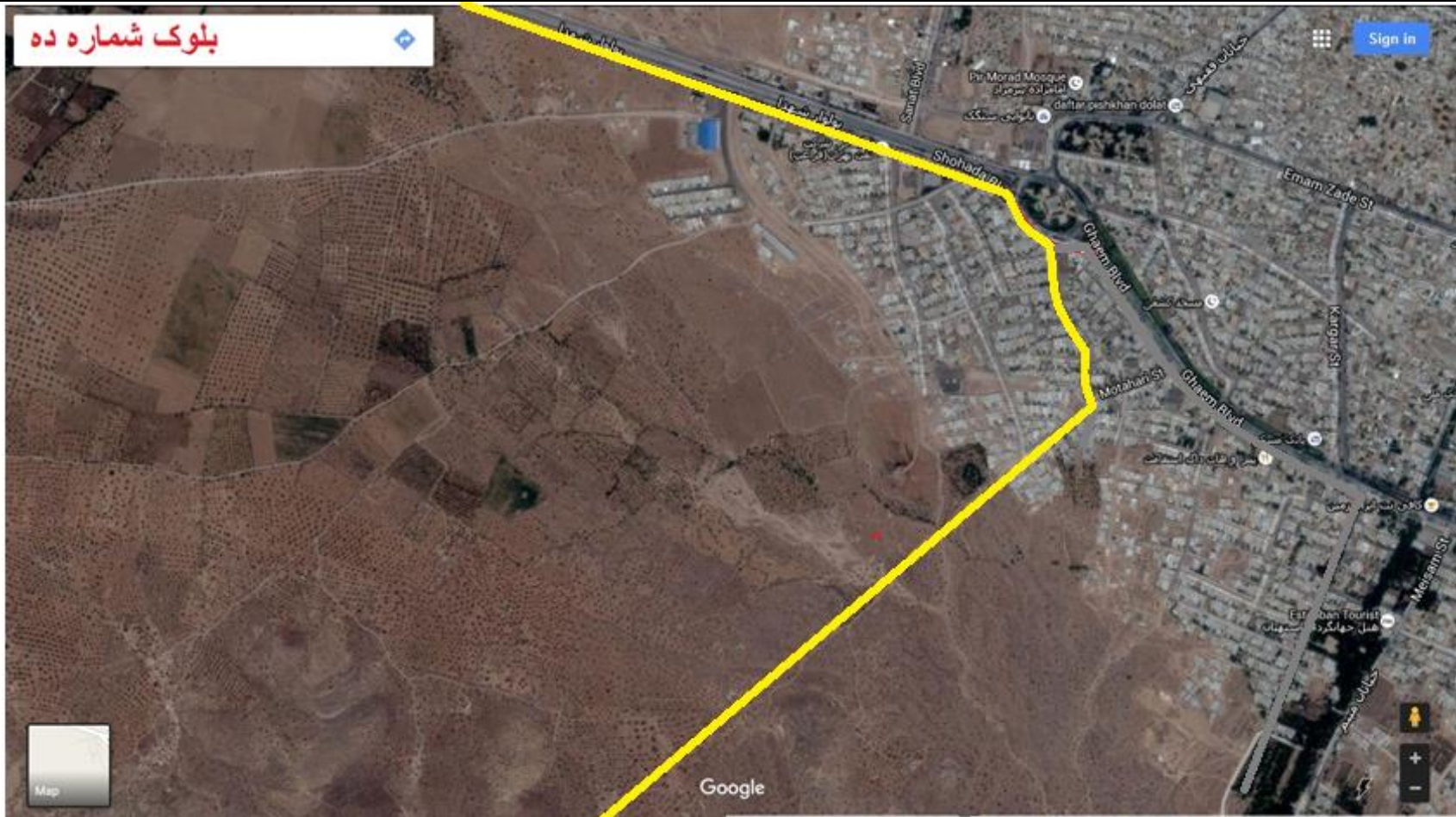
محدوده بلوک شماره نه

شمال	بلوار قائم از نبش خیابان مرشدی تا نبش کوچه بازرگانی
جنوب	آخرین حد محدوده جنوبی شهر
شرق	خیابان شهید مرشدی
غرب	کوچه بازرگانی تا انتهای خیابان مطهری



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

مسکونی : ۱,۲۰۰,۰۰۰ ریال	تجاری: ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۱,۳۵۰,۰۰۰ ریال
-------------------------	-----------------------	------------------------

محدوده بلوک شماره ده			
شمال	جاده ورودی از شیراز و بلوار شهدا ، فلکه معلم تا نبش کوچه بازرگانی		
جنوب	آخرین حد محدوده جنوبی شهر		
شرق	کوچه بازرگانی تا انتهای خیابان مطهری		
غرب	اخرین حد محدوده غربی شهر		
بلوک شماره ده 			
قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :			
مسکونی : ۷۵۰,۰۰۰ ریال	تجاری: ۱,۰۵۰,۰۰۰ ریال	اداری : ۹۰۰,۰۰۰ ریال	

محدوده بلوک شماره یازده

شهر رونیز



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

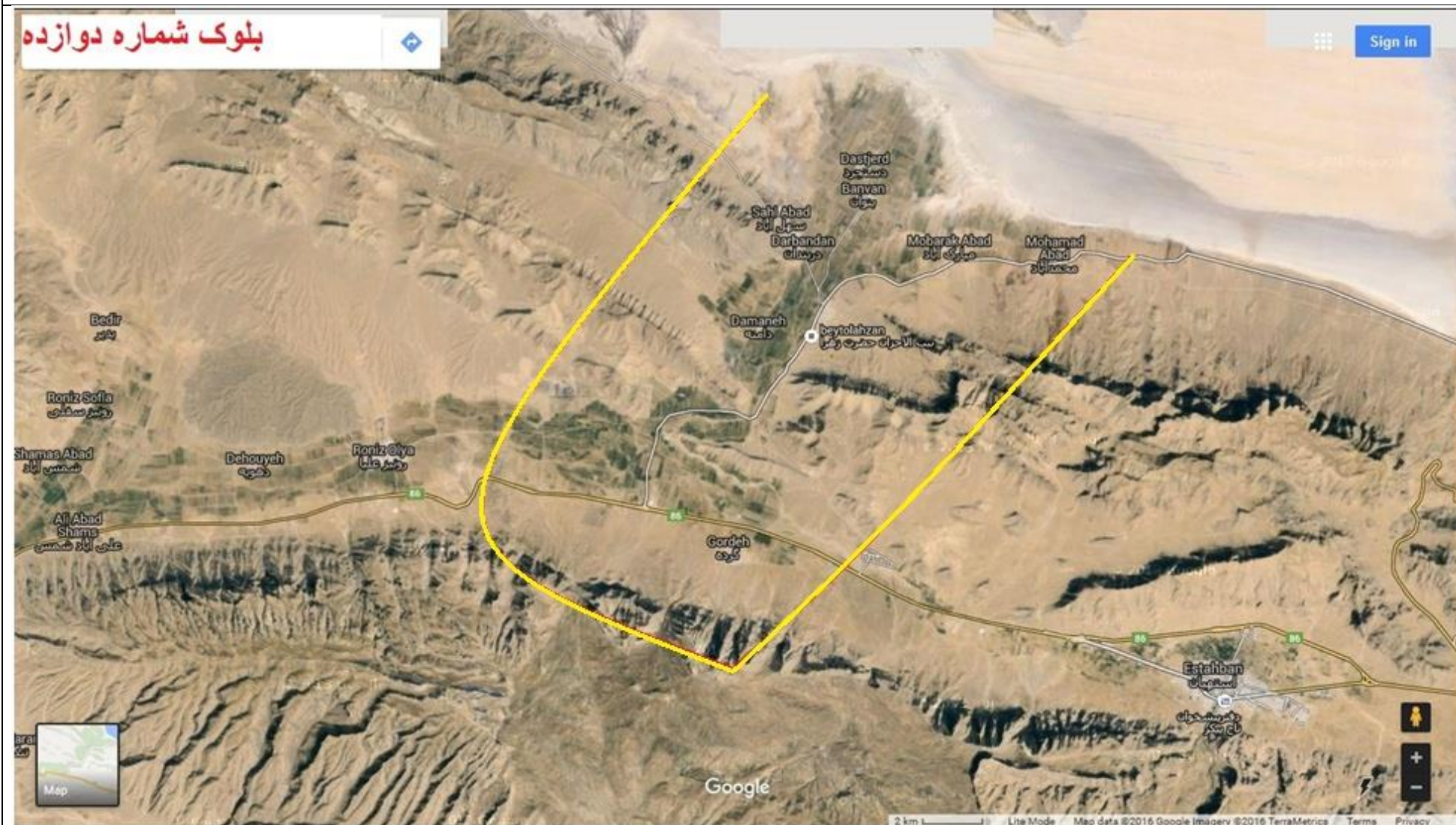
اداری : ۱۵۰,۰۰۰ ریال

تجاری : ۱۸۰,۰۰۰ ریال

مسکونی : ۱۲۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره دوازده

بخش خیر شامل کلیه روستاها



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

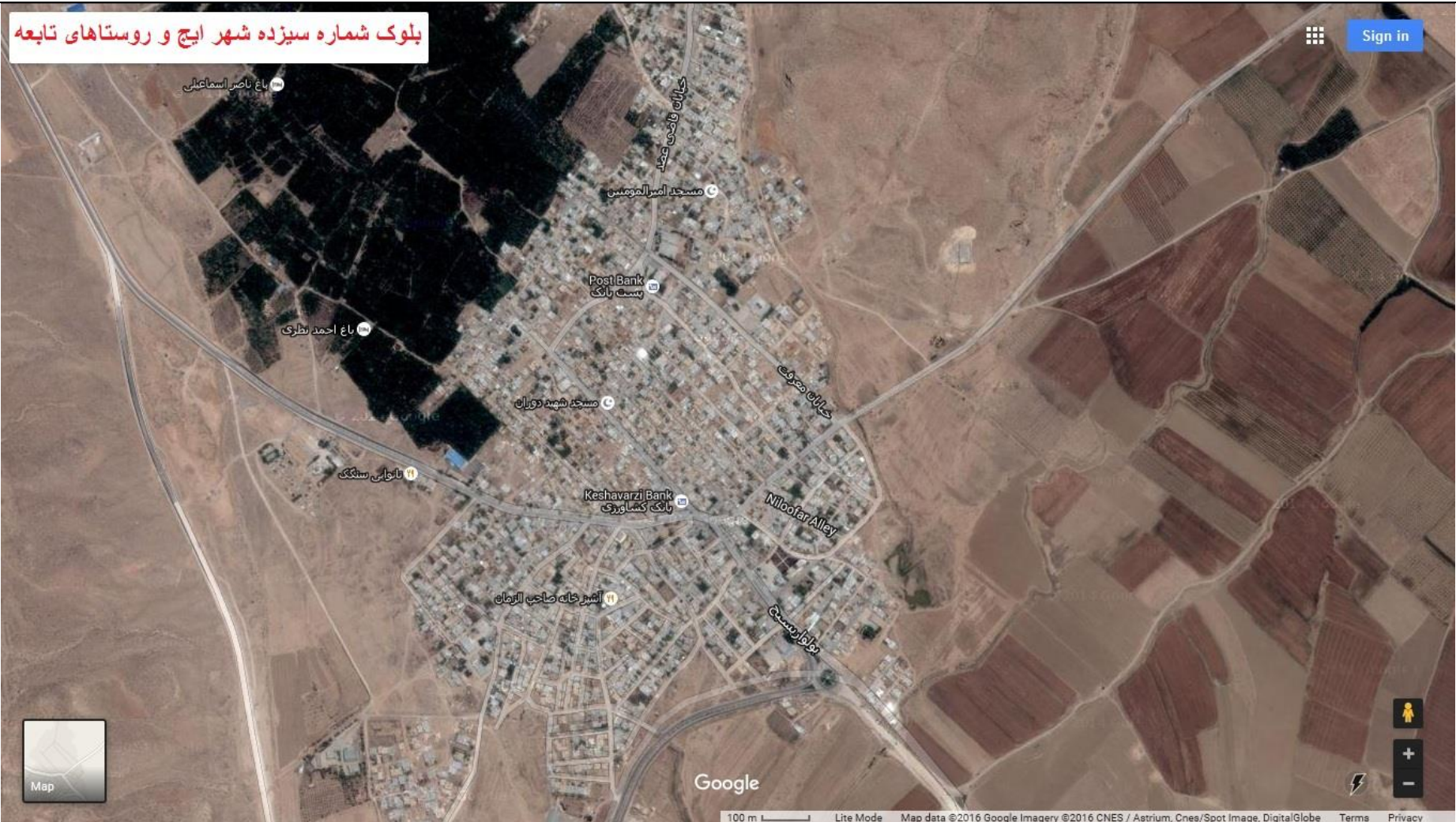
اداری : ۱۸۰,۰۰۰ ریال

تجاری: ۲۱۰,۰۰۰ ریال

مسکونی: ۱۵۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره سیزده

شهر ایج و روستاهای تابعه



قیمت هر متر مربع عرصه برای املاک واقع در معابر ۱۲ متری :

اداری : ۱۸۰,۰۰۰ ریال

تجاری : ۲۱۰,۰۰۰ ریال

مسکونی : ۱۵۰,۰۰۰ ریال