

دفترچه ارزش معاملاتی
موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم
شهرستان خنج و توابع
مصوب ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

((صورت جلسه))

دراجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند سال ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن باحضور نمایندگان شورای اسلامی شهرستان خنج، اداره ثبت اسناد و املاک کشور، ادارات جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و امور مالیاتی کشور تشکیل و پس از بررسی های لازم و درنظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده قانونی فوق ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۴ شهرستان خنج را به انضمام ضوابط اجرائی آن تعیین و درتاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ به تصویب نهائی کمیسیون موصوف رسید که ازتاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱- نماینده اداره امور مالیاتی

علی بادپا

۲- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک

مجید ملک مکان

۳- نماینده اداره راه و شهرسازی

حمیدرضا فرازنده

۴- نماینده اداره جهاد کشاورزی

علی علی پور

۵- نماینده شورای اسلامی بخش مرکزی

علی اصغر رحیمی فر

۶- نماینده شورای اسلامی خنج

محمدحسین دانیالی

۷- نماینده شورای اسلامی بخش محمله

خلیل غفوری

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	۰/۰۷ هفت صدم ۰/۰۴ چهار 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.
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.

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 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.

- 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 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 سراه، 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	۷۰۰۰	۲۸۰۰
۲	مسکونی و اداری	۶۰۰۰	۲۵۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۵۴۰۰	۲۴۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۳۶۰۰	۱۷۰۰
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 می گردد.

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 (ایعانی) 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 ازای 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 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 (ایعانی) 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

حدود اربعه بلوک یک/۱	
شمال: خیابان امام خمینی تا تقاطع دبیرستان خدیجه کبری و رو به رو	
جنوب: ضلع جنوبی میدان امام	
شرق: شعاع ۵۰ متری از خیابان امام	
غرب: کوچه گرمابه شهرداری و کانون فرهنگی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۹.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۳۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۵۰۰.۰۰۰

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.



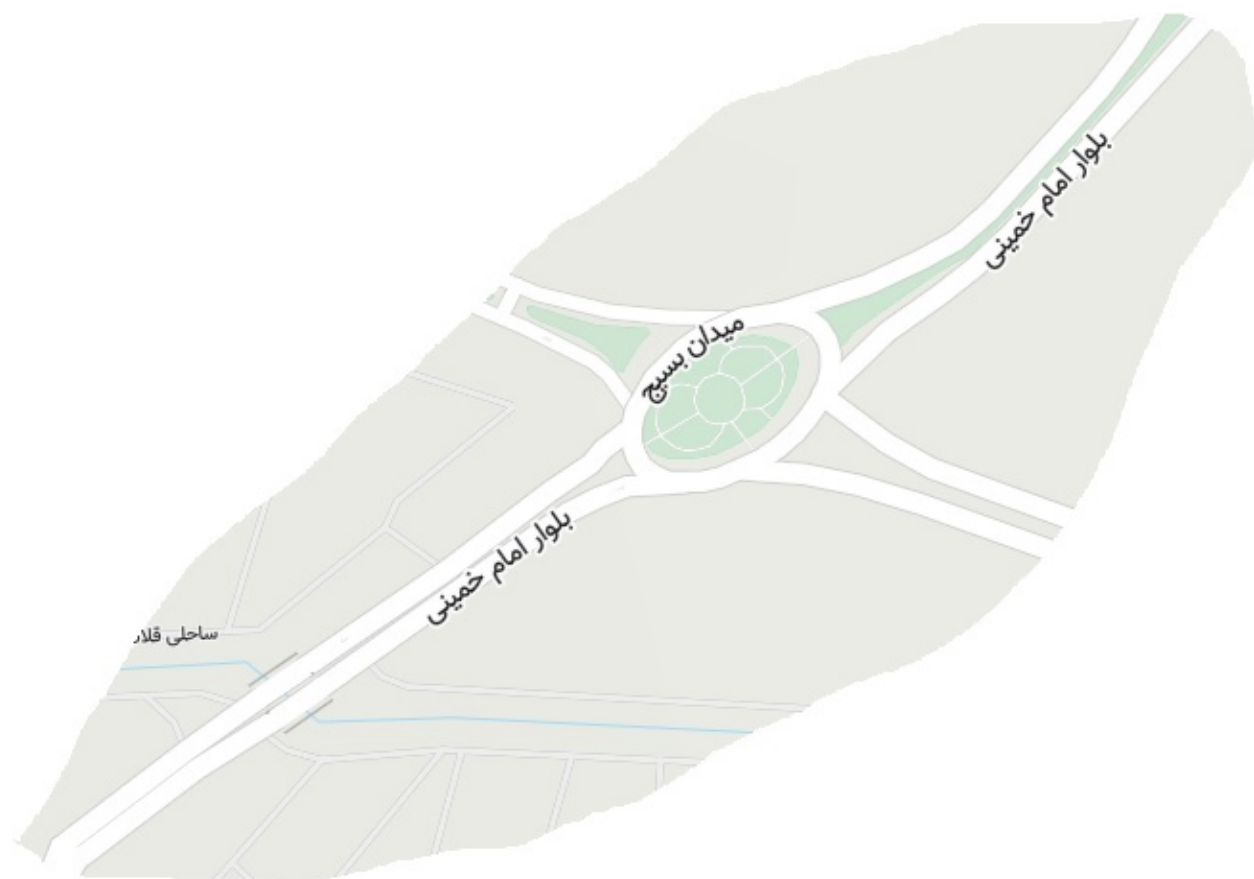
حدود اربعه بلوک دو/ ۲	
شمال: خیابان امام خمینی تا تقاطع رودخانه خشک جنب مخابرات	
جنوب: خیابان امام خمینی تا تقاطع دبیرستان خدیجه کبری	
شرق: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی	
غرب: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۹.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۳۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۵۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک سه / ۳	
شمال: خیابان امام خمینی تا تقاطع سه راه آزادی جنوب: خیابان امام خمینی رودخانه خشک جنب مخابرات شرق: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی غرب: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۶.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۵۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۸۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک چهار / ۴	
شمال: بلوار امام خمینی تا سپاه و روبه رو جنوب: سه راه آزادی شرق: بلوار امام خمینی غرب: بلوار امام خمینی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۶.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۰۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۳۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک پنج / ۵

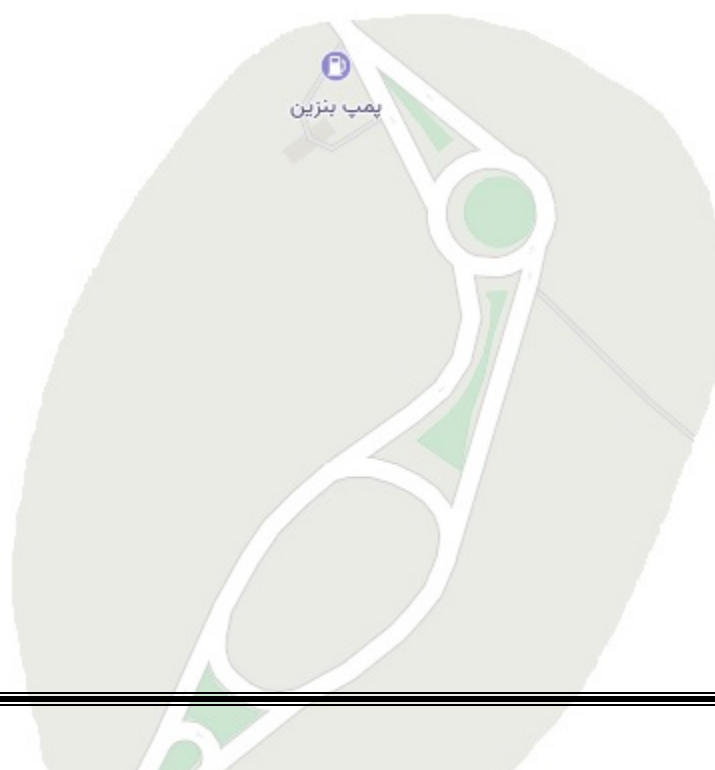
شمال: ورودی شهر خنج از سمت قیر و گارزین - پمپ بنزین

جنوب: بلوار امام خمینی سپاه ناحیه خنج

شرق: بلوار امام خمینی

غرب: بلوار امام خمینی

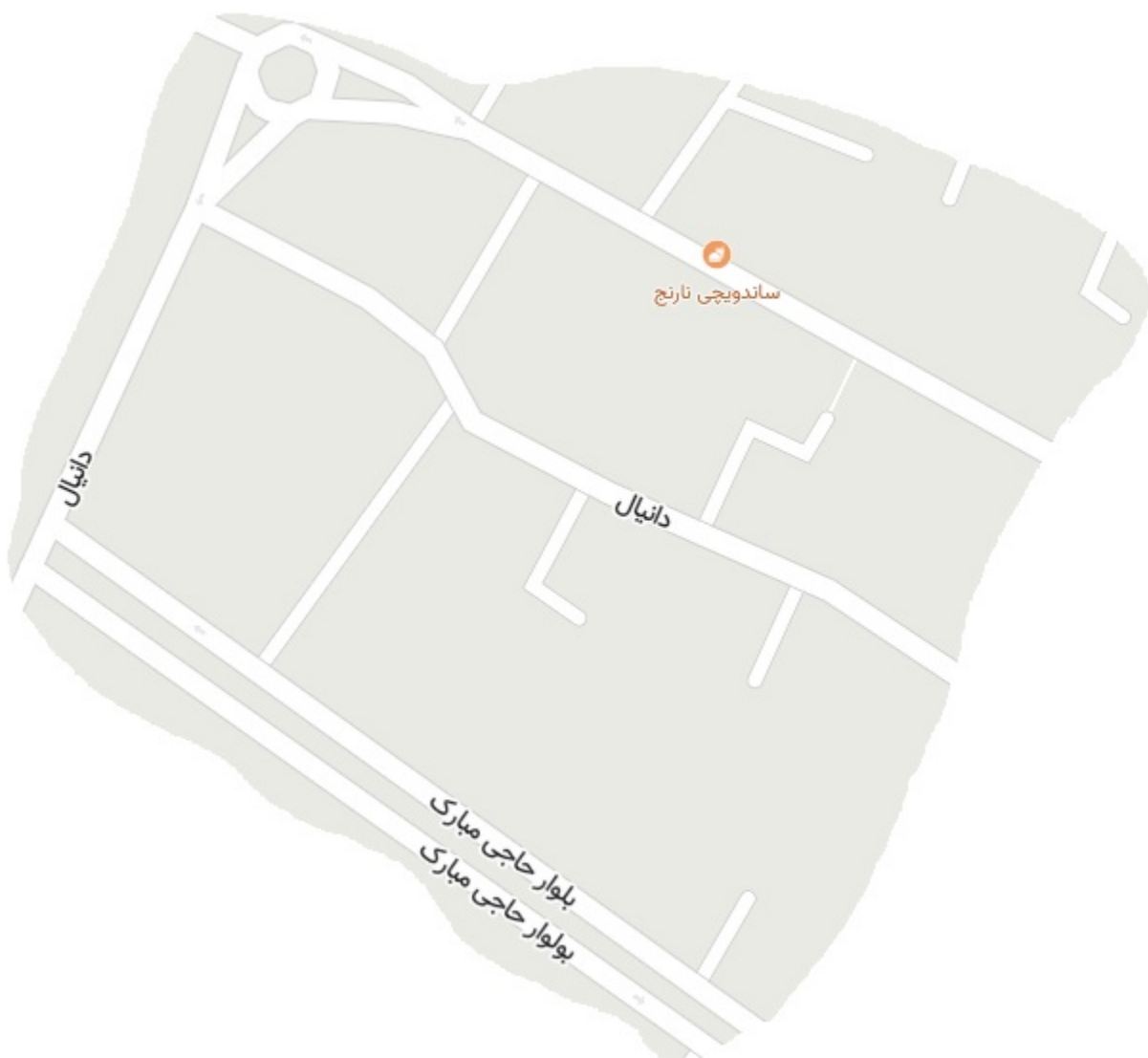
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۵.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۱.۵۰۰.۰۰۰
اداری	۱.۸۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک شش / ۶	
شمال: تقاطع خیابان شعبی و خیابان توحید (ساختمان پزشکان)	
جنوب: خیابان توحید	
شرق: خیابان توحید بعد از کوچه اول (اداره بهزیستی)	
غرب: خیابان توحید کوچه دوم بعد از پاساژ زمانی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۹.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۸۰۰.۰۰۰
اداری	۳.۰۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک هفت / ۷	
شمال: خیابان توحید کوچه دوم بعد از پاساژ زمانی تا میدان دانیال	
جنوب: بلوار حاجی مبارک	
شرق: خیابان ابونجم	
غرب: خیابان دانیال	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۶.۳۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۳۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۵۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک هشت / ۸

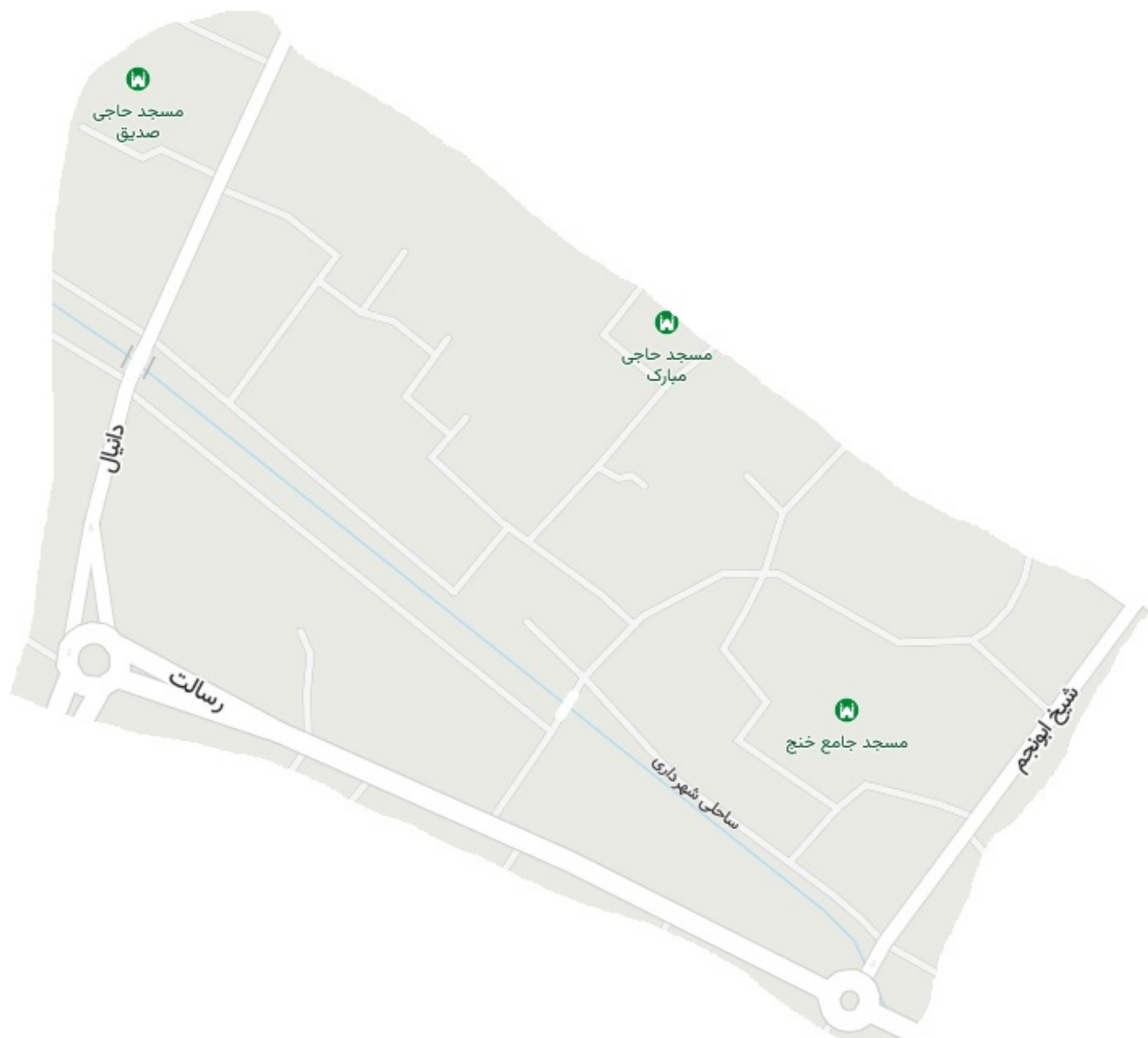
شمال: بلوار حاجی مبارک

جنوب: خیابان شهرداری (رسالت) تا میدان شهرداری

شرق: خیابان ابونجم

غرب: خیابان دانیال

شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۵.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۵۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۸۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک نه/۹

شمال: خیابان شمسایی

جنوب: خیابان رسالت (شهرداری)

شرق: خیابان امام

غرب: خیابان ابونجم

شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۶.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۷۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۹۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک ده / ۱۰	
شمال: خیابان امام خمینی تقاطع رودخانه خشک اول جنوب: خیابان پاسداران شرق: انتهای خیابان پاسداران و کمربندی شهید منفرد غرب: کوچه اداره پست	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۴.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۵۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۸۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک یازده/۱۱	
شمال: بلوار شهید سلیمانی حدفاصل کوچه علوم اسلامی و روبه رو جنوب: بلوار شهید سلیمانی تا پارک مادر و روبه رو شرق: خیابان حسین مقدس غرب: خیابان شافعی و دانشگاه پیام نور	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۸.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۵۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۷۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک دوازده/ ۱۲	
شمال: میدان گلستان جنوب: ورودی کمربندی شهید منفرد و روبه رو شرق: کمربندی شهید منفرد غرب: خیابان شیخ رسول نیرومند (نیایش)	
قیمت (ریال)	شرح
۴.۵۰۰.۰۰۰	تجاری
۳.۰۰۰.۰۰۰	مسکونی
۳.۲۰۰.۰۰۰	اداری



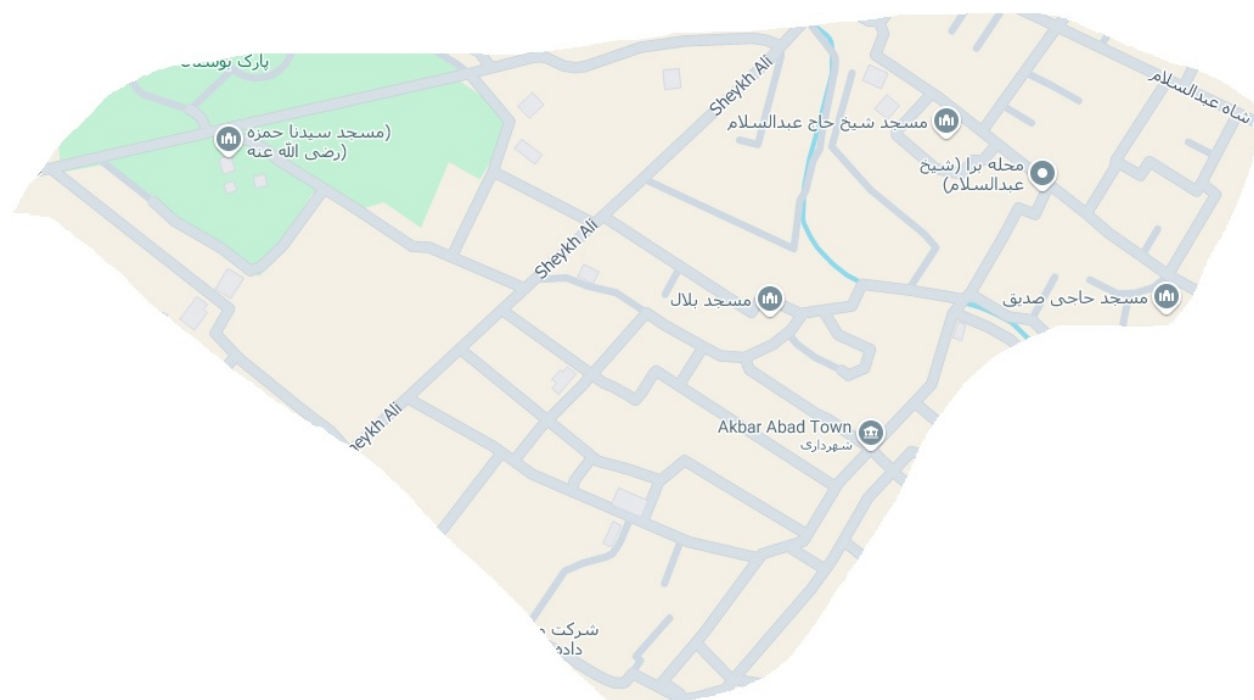
حدود اربعه بلوک سیزده/ ۱۳	
شمال: تقاطع کمربندی شهید منفرد و بلوار خاتم	
جنوب: جایگاه اختصاصی جلالی	
شرق: انتهای محدوده شهر	
غرب: انتهای محدوده شهر	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۷۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۳۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۵۰۰.۰۰۰



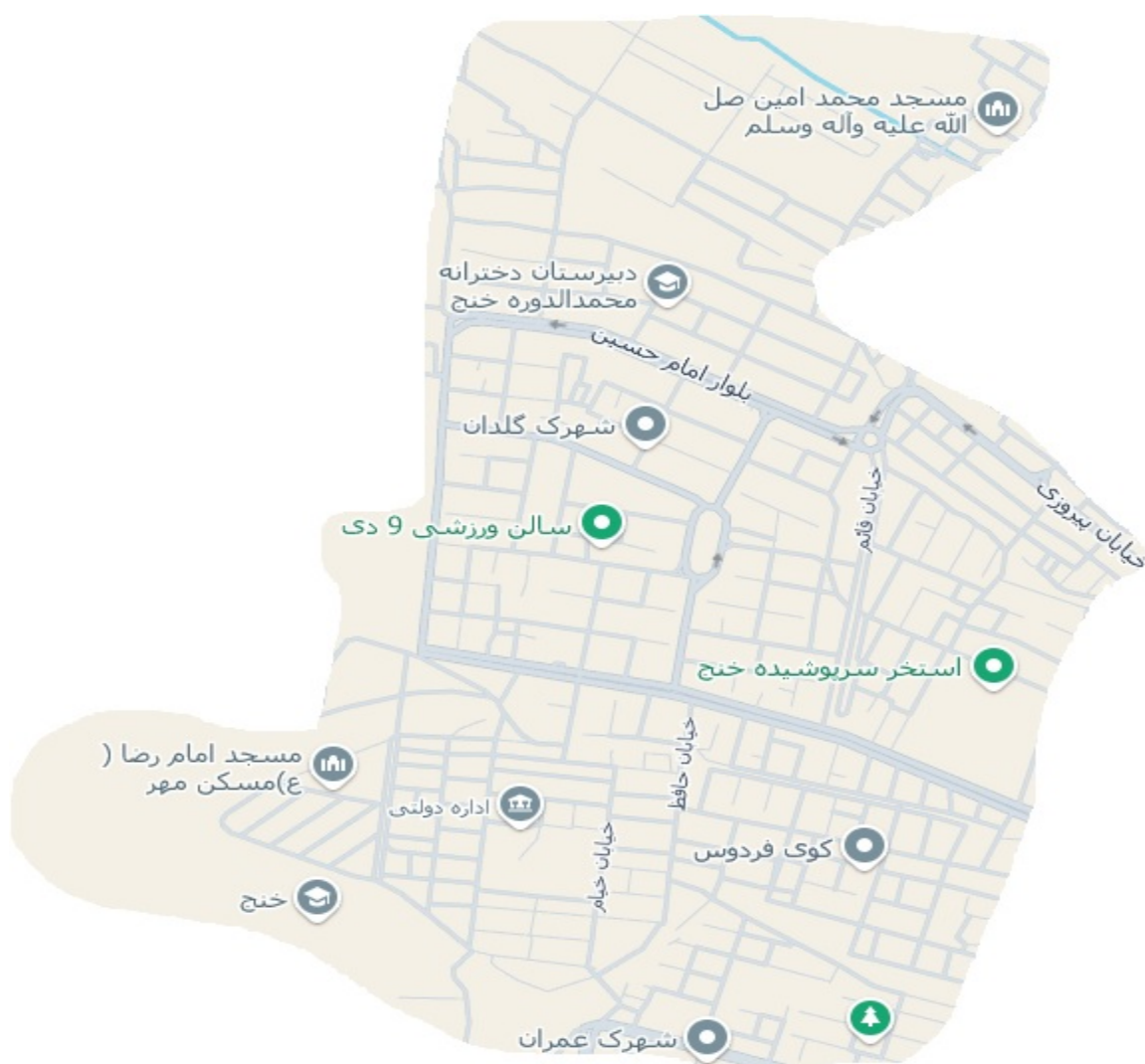
حدود اربعه بلوک چهارده/۱۴	
شمال: بلوار ۲۲ بهمن	
جنوب: بلوار ۲۲ بهمن	
شرق: ابتدای بلوار ۲۲ بهمن (بعد از میدان شهرداری)	
غرب: میدان مظلوم خنجی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۸۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۰۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۲۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک پانزده / ۱۵	
شمال: پارک پدر و ابتدای خیابان شیخ نقی ابونجمی جنوب: خیابان پیروزی شرق: میدان مظلوم خنجی غرب: میدان آب	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۰۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۱۰۰.۰۰۰



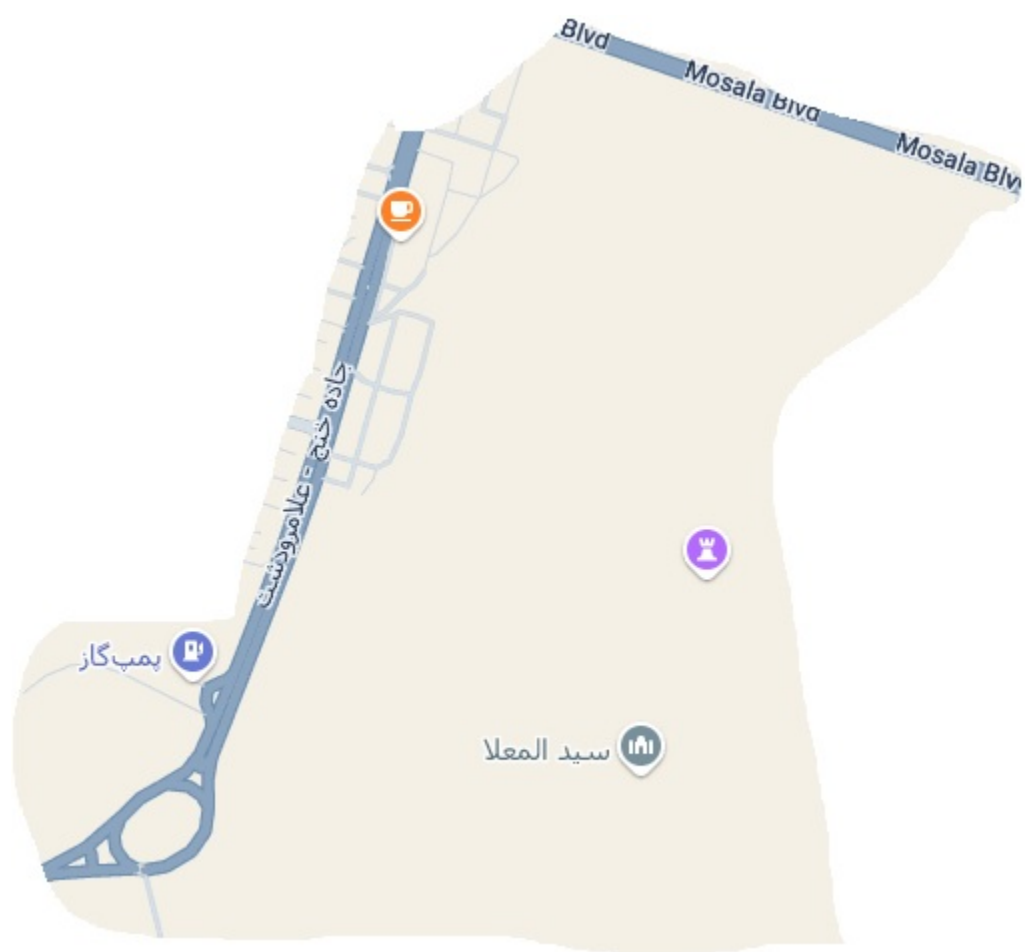
حدود اربعه بلوک شانزده/۱۶	
شمال: خیابان شهدای آتش نشان و خیابان عبدالرحمن صالحی جنوب: انتهای شهرک عمران و پمپ گاز شرق: خیابان پیروزی و بلوار شهید مطهری غرب: انتهای محدوده شهر و مسکن مهر	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۷۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۹۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک هفده/ ۱۷	
شمال: ابتدای بلوار مظلوم خنجی جنوب: بلوار محمد امین خنجی شرق: خیابان صاحبان قلم و روبه رو غرب: بلوار مظلوم خنجی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۴.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۵۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۷۰۰.۰۰۰



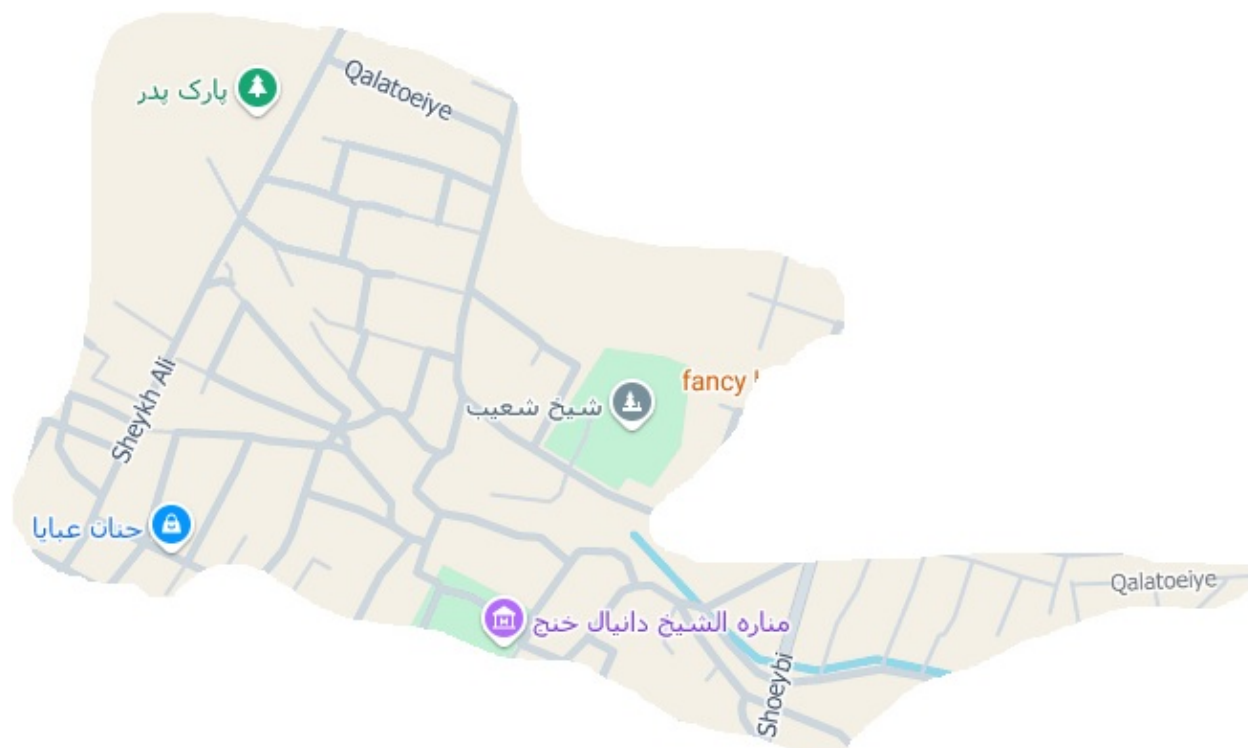
حدود اربعه بلوک مجده / ۱۸	
شمال: بلوار مصلی تقاطع مظلوم تا تقاطع صاحبان قلم جنوب: میدان خروجی شهر به طرف لامرد (پمپ گاز) شرق: خیابان شیخ رسول نیرومند غرب: بلوار مظلوم خنجی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۳۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۰۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۲۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک نوزده/۱۹	
شمال: بلوار معلم و بلوار شهید فهمیده	
جنوب: بلوار معلم و بلوار شهید فهمیده	
شرق: میدان بسیج	
غرب: انتهای بلوار شهید فهمیده (ابتدای خیابان شیخ نقی ابونجمی)	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۶۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۴۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۷۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک بیست / ۲۰	
شمال: بلوار شهید فهمیده جنوب: خیابان شا عبدالسلام شرق: خیابان شعیبی غرب: انتهای محدوده شهر (کوی حوضی بلند)	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۰۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۱۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک بیست و یک/ ۲۱	
شمال: خیابان آزادی (سه راه آزادی) جنوب: خیابان آزادی تقاطع خیابان توحید شرق: خیابان امام خمینی غرب: خیابان شعیبه	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۸۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۲۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۳۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک بیست و دو / ۲۲

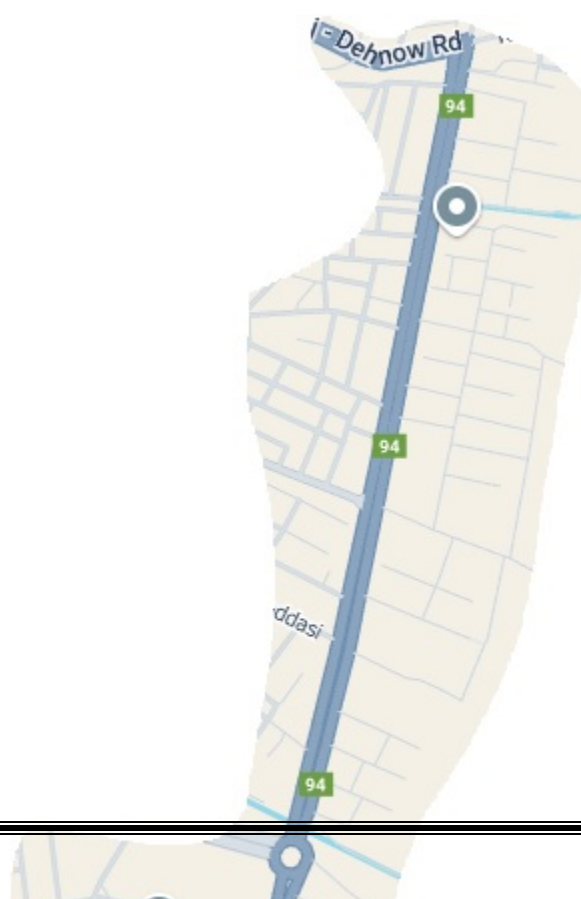
شمال: میدان اویس قرنی

جنوب: میدان کوزه

شرق: کمربندی شهید منفرد

غرب: انتهای محدوده شهر

شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۸۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۹۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک بیست و سه / ۲۳	
شمال: میدان تره بار خنج جنوب: کمربندی شهید منفرد شرق: میدان کوزه و انتهای محدوده شهر غرب: بلوار امام خمینی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۰۰۰.۰۰۰
مسکونی	۲.۰۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۱۰۰.۰۰۰



حدود اربعه بلوک بیست و چهار/ ۲۴	
روستاهای (بیگرد وسده)	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۳.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۱.۷۰۰.۰۰۰
اداری	۲.۰۰۰.۰۰۰
اراضی ملی	۴۰۰

حدود اربعه بلوک بیست پنج/ ۲۵	
سایر اراضی محدوده بخش مرکزی و روستاهای تابعه بخش	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۹۰۰.۰۰۰
مسکونی	۷۵۰.۰۰۰
اداری	۸۵۰.۰۰۰
اراضی ملی	۴۰۰

حدود اربعه بلوک بیست و شش/ ۲۶	
شهر محمله	
شمال: انتهای بلوار امام خمینی	
جنوب: ابتدای بلوار امام خمینی و ورودی شهر محمله	
شرق: شعاع ۵۰ متری از بلوار امام خمینی	
غرب: شعاع ۵۰ متری از بلوار امام خمینی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۱.۵۰۰.۰۰۰
مسکونی	۱.۲۰۰.۰۰۰
اداری	۱.۳۰۰.۰۰۰

حدود اربعه بلوک بیست و هفت / ۲۷	
۲۵۰	انراضی ملی
شمال: شعاع ۵۰ متری بلوار امام خمینی جنوب: انتهای محدوده شهر شرق: انتهای محدوده شهر غرب: انتهای محدوده شهر	
قیمت (ریال)	شرح
۱.۲۰۰.۰۰۰	تجاری
۸۵۰.۰۰۰	مسکونی
۱.۰۵۰.۰۰۰	اداری
۲۵۰	اراضی ملی

حدود اربعه بلوک بیست و هشت / ۲۸	
شهر محمله شمال: انتهای محدوده شهر جنوب: شعاع ۵۰ متری بلوار امام خمینی شرق: انتهای محدوده شهر غرب: انتهای محدوده شهر	
قیمت (ریال)	شرح
۱.۱۰۰.۰۰۰	تجاری
۸۰۰.۰۰۰	مسکونی
۱.۰۰۰.۰۰۰	اداری
۲۵۰	اراضی ملی

حدود اربعه بلوک بیست و نه/ ۲۹	
سایر اراضی محدوده بخش محمله و روستاهای تابعه بخش	
قیمت(ریال)	شرح
۷۰۰.۰۰۰	تجاری
۵۰۰.۰۰۰	مسکونی
۶۵۰.۰۰۰	اداری
۲۵۰	اراضی ملی