



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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهرستان زرین دشت

سال ۱۴۰۴

تاریخ اجرا: از ابتدای فروردین ماه ۱۴۰۴

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۱۰۴۵

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۱۶

"صور تجلسه"

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیرماه ۱۳۹۴، بموجب احکام شماره های ۷۸۱۲۴ و ۷۸۱۱۸ و ۷۸۱۰۵ و ۷۸۱۴۴ و ۷۸۱۱۳ و ۷۸۱۵۳ و ۷۸۱۲۷ و ۷۸۱۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۵ کمیسیون تقویم املاک شهرستان زرین دشت با حضور نماینده شورای اسلامی شهر حاجی آباد، دبیران و شهردار، بخش ایزدخواست نمایندگان سازمان ثبت اسناد و املاک، وزارت جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قراردادادن ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۴ شهرستان زرین دشت بانضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۶ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور
آقای پیمان رونین
خانم صفیه راستگو
۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی
۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی
آقای وحید ابراهیمی
۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
آقای خلیل مرادخواه
۵. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای نمایندگان شورای اسلامی شهرستان زرین دشت:
الف) شورای اسلامی شهر حاجی آباد
ب) نماینده شورای شهر دبیران
ج) نماینده شورای شهر پیر
د) نماینده شورای اسلامی بخش ایزدخواست
آقای علیرضا صارمی
آقای جعفر سلیمانی
آقای مهران تیره شنبیدی فرد
آقای ابراهیم خسروی



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	۰.۴ 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 مالکیت رسمی ملک و یا سایر اسناد مثبتیه مربوط از قبیل گواهی پایان کار شهرداری ها 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 (۰.۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۰.۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکره: افزایش های مذکور در ارزش 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 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 هزارریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر
۱	تجاری	۳۰۰۰	۲۰۰۰
۲	مسکونی و اداری	۶۵۰	۶۰۰
۳	صنعتی ، کارگاهی، خدماتی، آموزشی ، بهداشتی-درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۹۰۰	۶۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۳۰۰	۲۲۰

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 ارزش معاملاتی 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 (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- کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی شود.

۶- 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 اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود.

۷- ارزش معاملاتی اعیان ساختمان های مسکونی نوساز واقع در بافت های فرسوده که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد، در اولین نقل و انتقال قطعی آنها معادل پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش های تعیین شده با رعایت بندهای فوق خواهد بود.

۸- ارزش معاملاتی عرصه و اعیان پروژه های مسکونی در برنامه های حمایتی دولت که مالکیت آنها به صورت اجاره ۹۹ ساله و یا فروش اقساطی می باشد، با معرفی وزارت راه و شهرسازی به صورت مکان محور در اولین نقل و انتقال قطعی آنها معادل پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش های تعیین شده خواهد بود. (اجرای این بند منوط به ارائه نقشه های مورد نظر به صورت مکان محور به سازمان امور مالیاتی کشور به صورت وب سرویس می باشد).

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

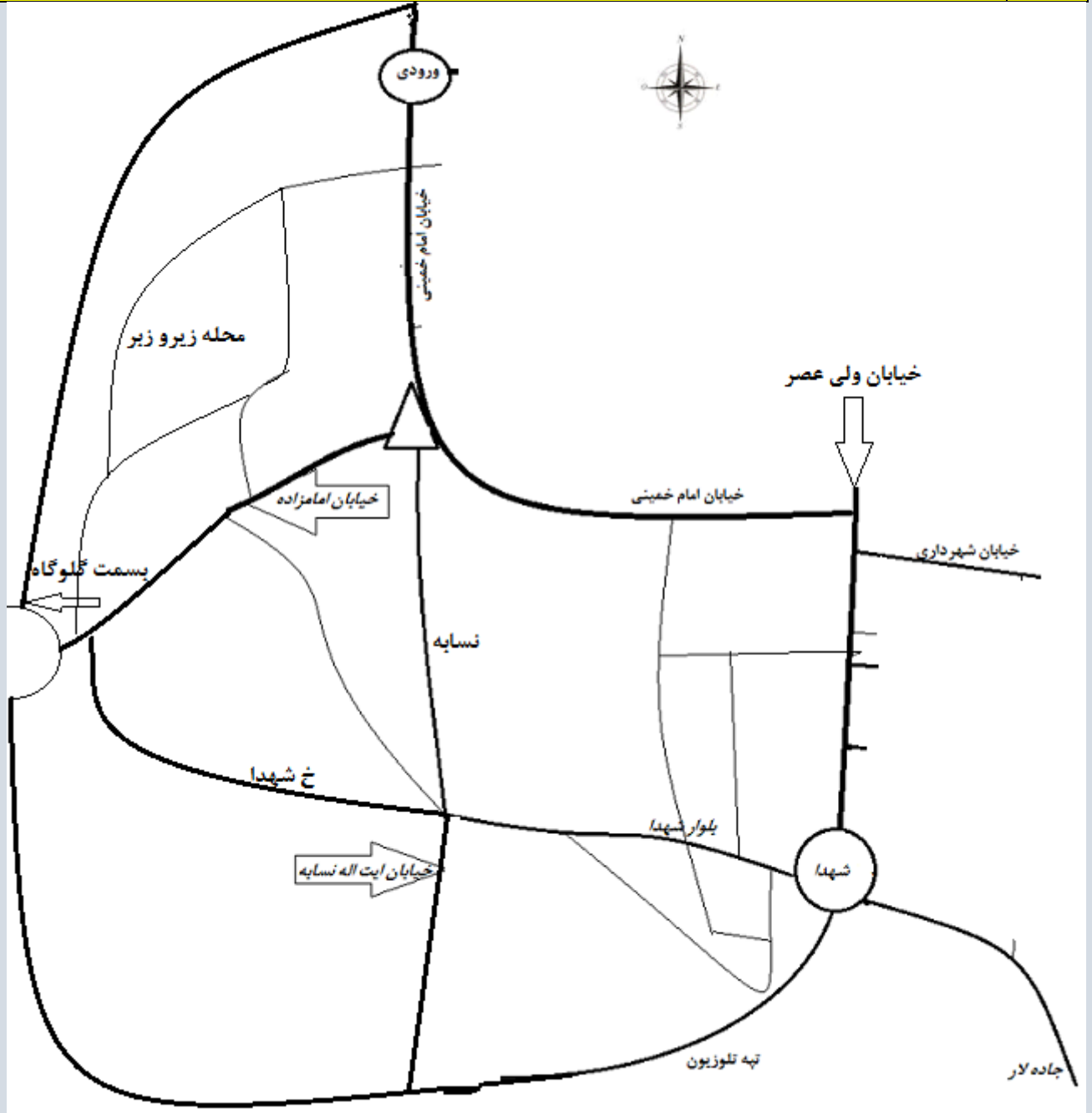
بخش چهارم : سایر ضوابط

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 ۲

محموده : شهر حاجی آباد

شمال	محله زیروزیر
شرق	خیابان امام خمینی
جنوب	خیابان شهدا و تپه تلوزیون
غرب	خروجی شهر به سمت گلوگاه



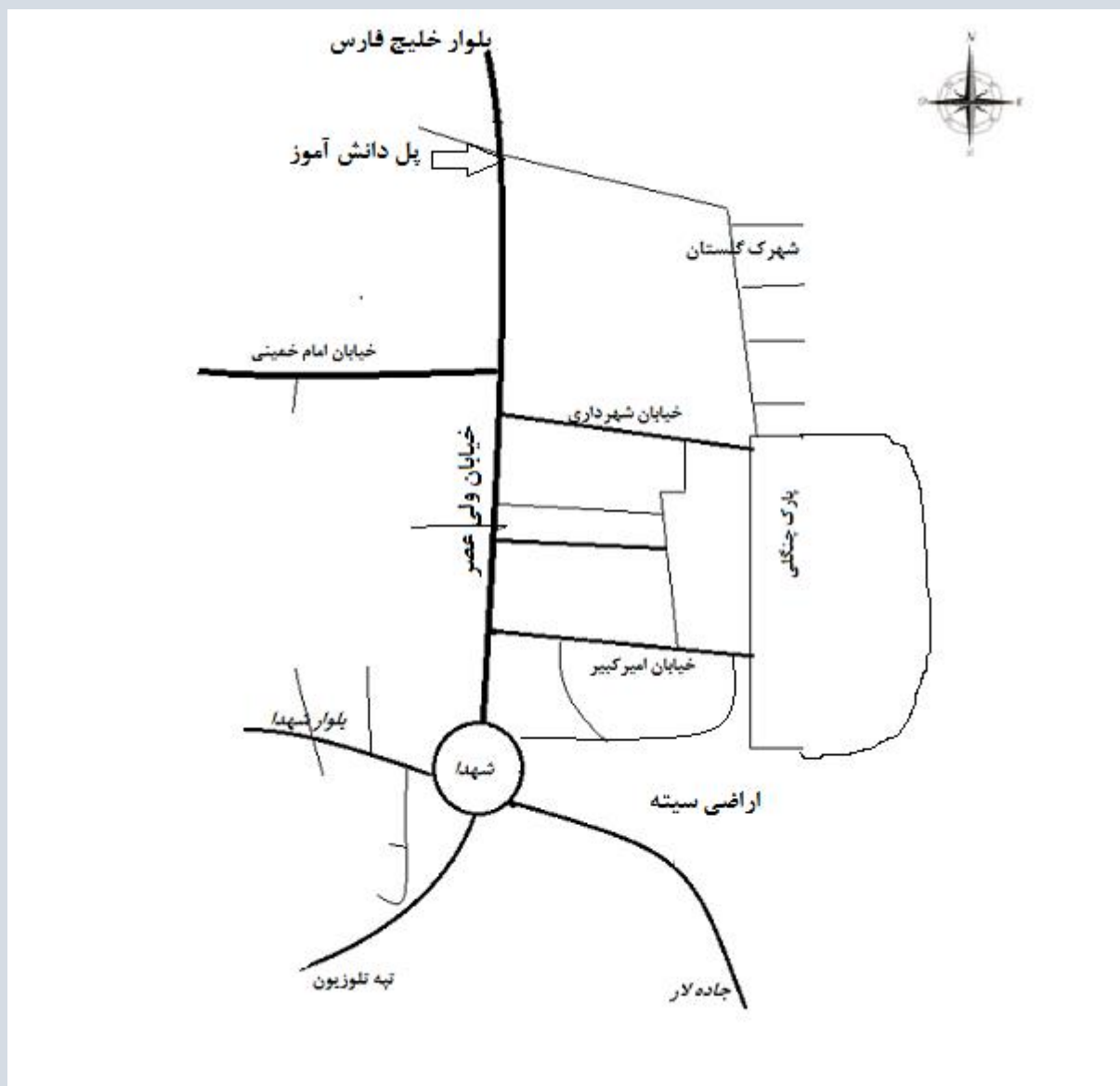
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۴۲۰.۰۰۰	۱.۹۰۰.۰۰۰	۵۲۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۳

محدوده: شهر حاجی آباد

شمال	پل دانش آموز
شرق	شهرک فرهنگیان و پارک جنگلی و مسکن ملی
جنوب	میدان شهدا و املاک سته
غرب	خیابان ولیعصر

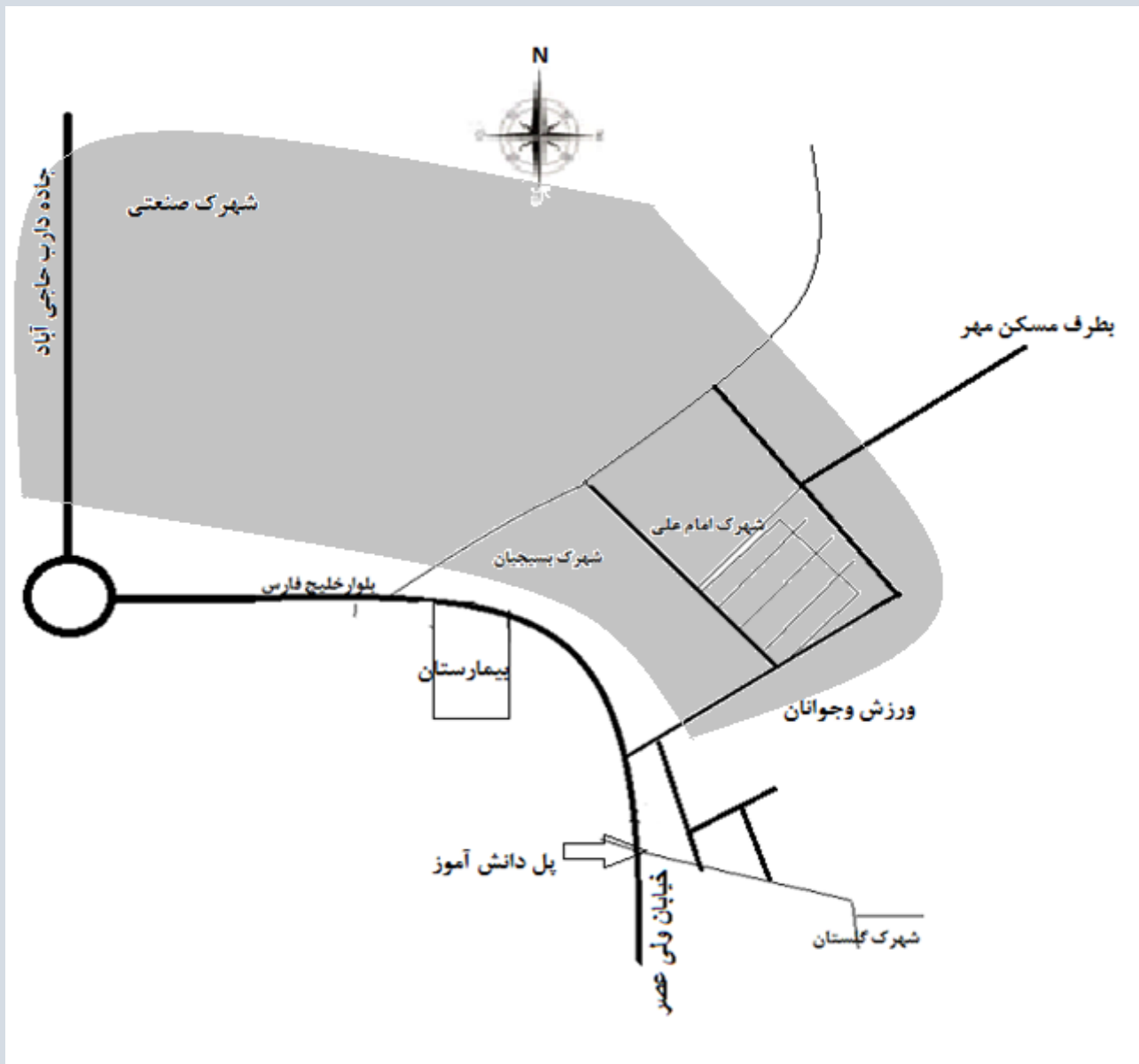


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۳۴۰.۰۰۰	۲.۱۰۰.۰۰۰	۵۵۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۴ محدوده : شهر حاجی آباد

شمال	شهرک بسیج وامام علی وشهرک صنعتی
شرق	بلوار خلیج فارس وجاده داراب
جنوب	پل دانش آموز وکانون
غرب	شهرک فرهنگیان



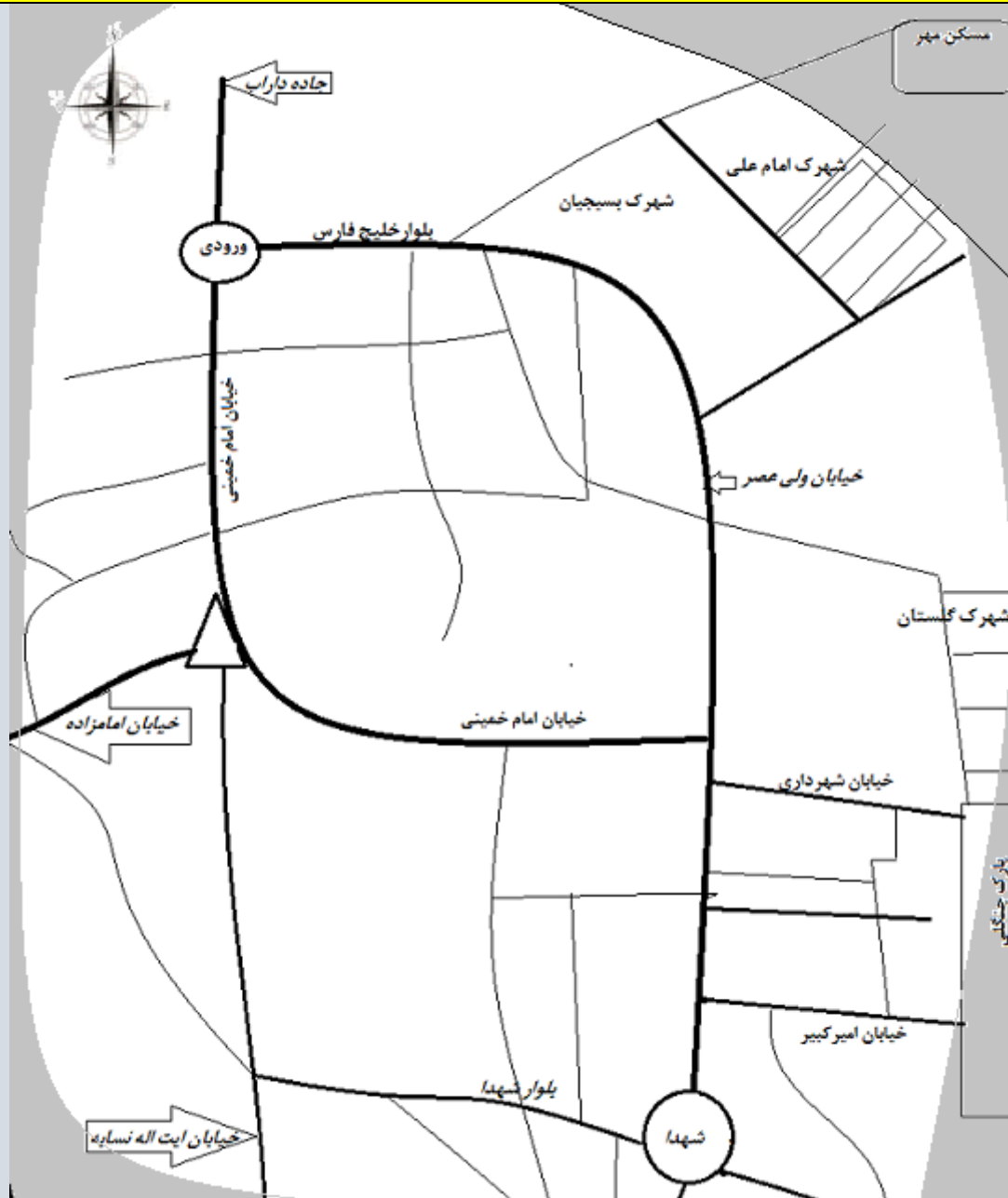
محدوده بلوک 4 (قسمتهای رنگی)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۳۴۰.۰۰۰	۱.۴۰۰.۰۰۰	۴۷۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۵

محدوده : مسکن مهر و سایر نقاط شهر حاجی آباد

شمال	جاده حاجی طاهره
شرق	شهرک امام علی
جنوب	اراضی شهر حاجی آباد
غرب	اراضی منابع ملی حاجی آباد



محدوده بلوک ۵ (قسمتهای رنگی)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۲۶۰.۰۰۰	۷۰۰.۰۰۰	۱۹۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۶ محدوده: شهر دیبران

شمال	ورودی از سمت خسویه
شرق	کمربندی دهنو
جنوب	پل شهید تنها
غرب	اراضی کشاورزی

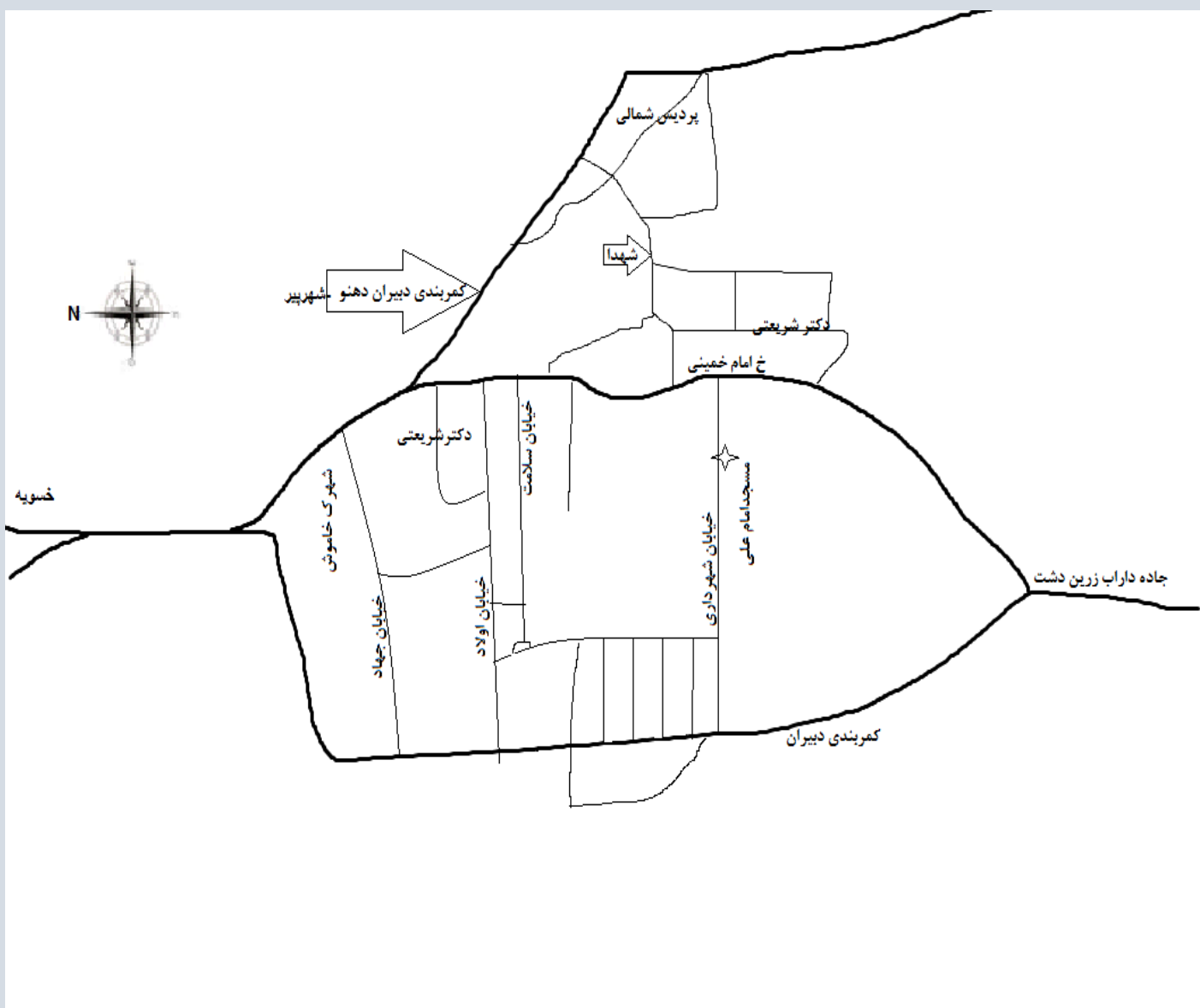


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۲۹۰.۰۰۰	۱.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۷ محدوده: شهر دیران

شمال	روستای خسویه
شرق	روستای دهنو
جنوب	شهرستان لارستان
غرب	شهرستان جهرم



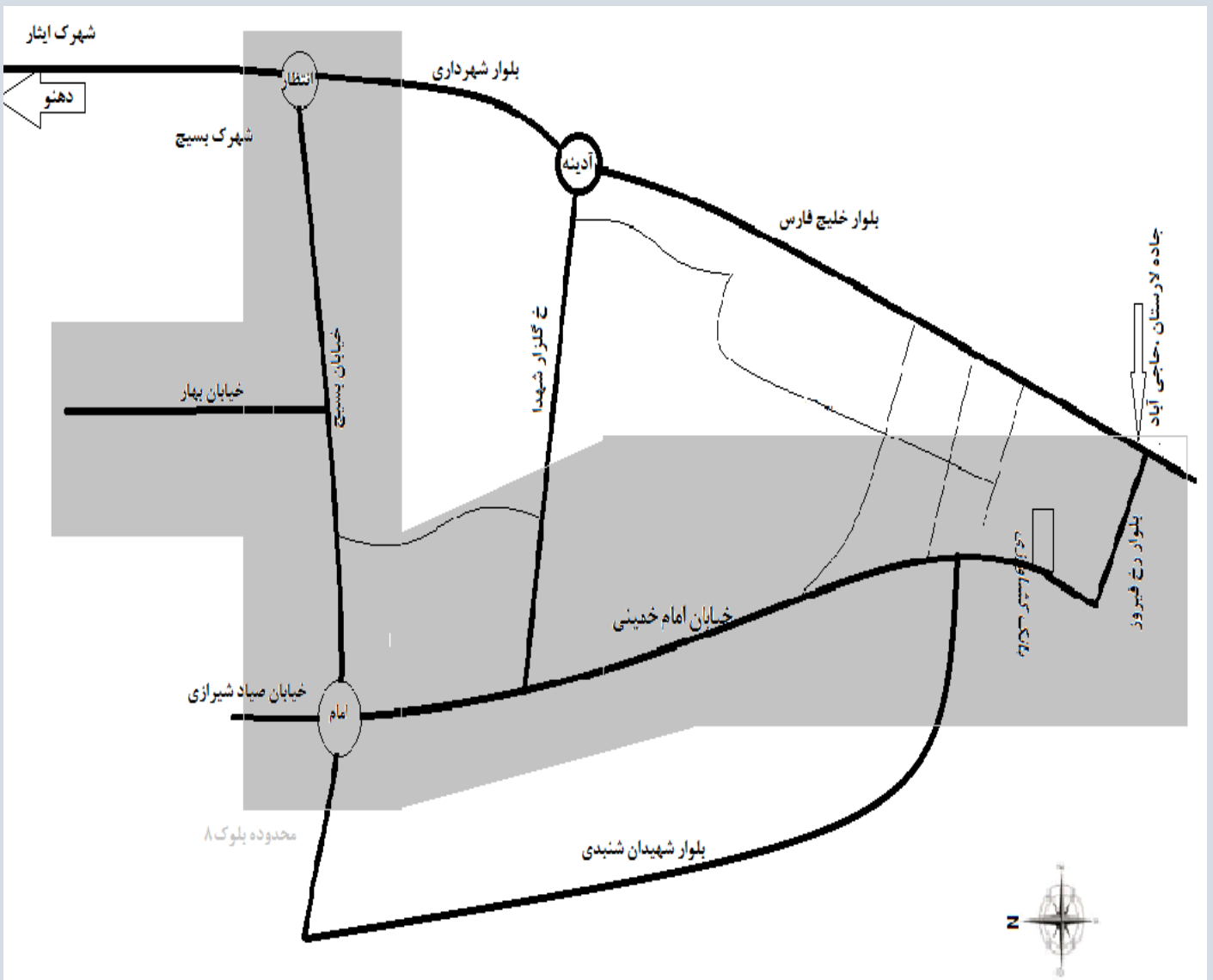
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۲۹۰.۰۰۰	۸۰۰.۰۰۰	۱۶۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۸

محدوده : شهر پیر

شمال	خیابان بهار
شرق	میدان انتظار
جنوب	بلوار شهید رخ فیروز
غرب	بلوار شهیدان شنبیدی



محدوده بلوک ۸ (قسمتهای رنگی)

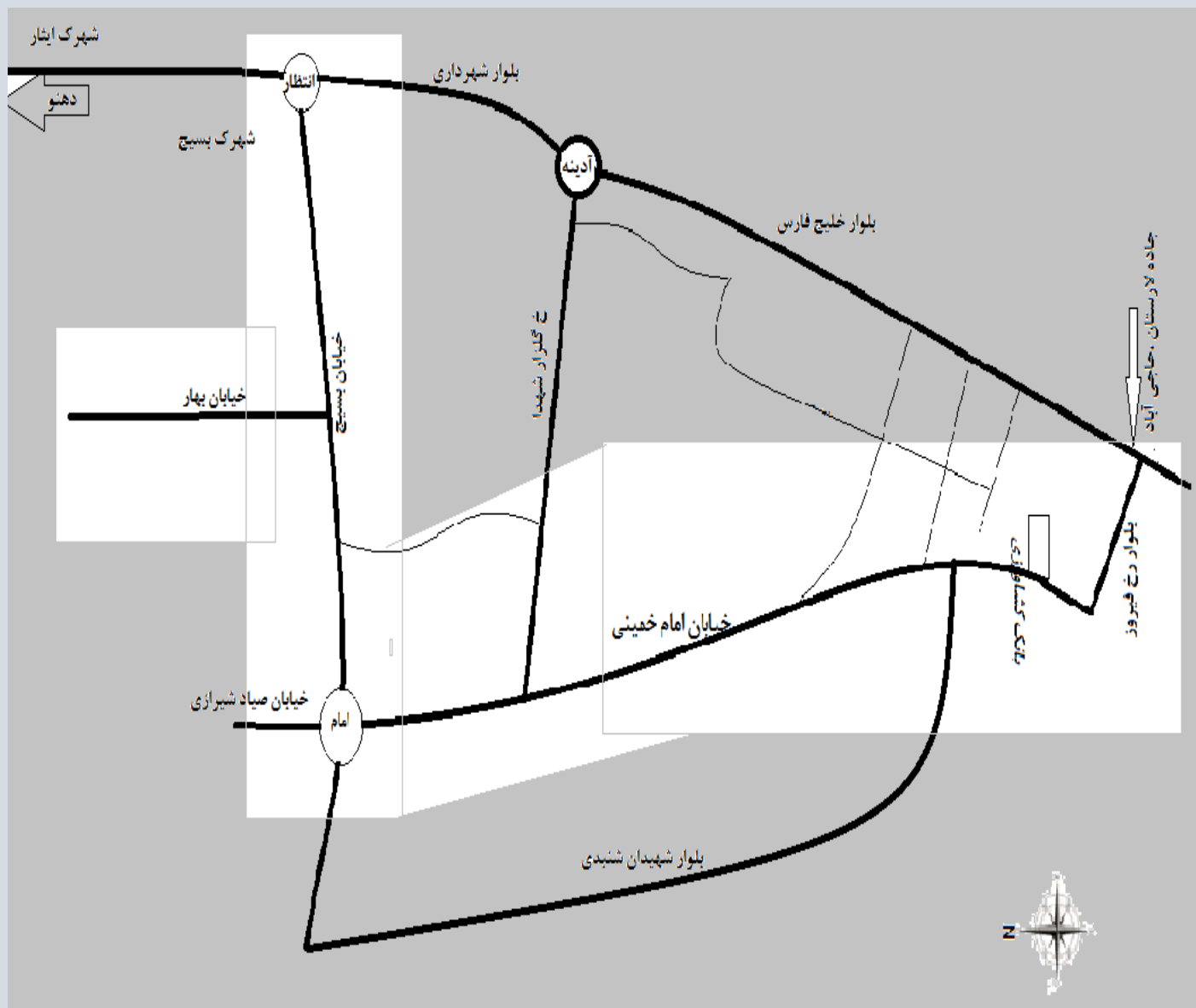
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۲۶۰.۰۰۰	۹۰۰.۰۰۰	۳۱۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۹

محدوده: شهرپیر وسایر نقاط به استثناء بلوک ۸

شمال	روستای دهنو
شرق	بلوار خلیج فارس، شهرداری و دامنه کوه
جنوب	جاده لارستان و اراضی کشاورزی
غرب	بلوار شهیدشنبیدی و اراضی کشاورزی



محدوده بلوک ۹ (قسمتهای رنگی)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۲۰۰.۰۰۰	۶۰۰.۰۰۰	۱۵۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۱۰

محدوده: روستاهای شهرستان زرین دشت

شمال	شهرستان داراب و فسا
شرق	شهرستان داراب
جنوب	شهرستان لارستان
غرب	شهرستان جهرم



روستاهای شهرستان زرین دشت شامل:

۱- زیرآب ۲- خسویه ۳- تل ریگی ۴- دروا

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۴۲.۰۰۰	۲۰۰.۰۰۰	۵۰.۰۰۰

مجموعه بلوک ۱۱

محدوده: روستاهای شهرستان زرین دشت

شمال	شهرستان داراب و فسا
شرق	شهرستان داراب
جنوب	شهرستان لارستان
غرب	شهرستان جهرم



روستاهای شهرستان زرین دشت شامل:

- ۱- میانده ۲- گلکویه ۳- گلوگاه ۴- شهرک خلیل آباد ۵- ساچون ۶- فرج بیگی (شهرک یمین آباد) ۷- دهنو
- ۸- چاه سبز ۹- چاه زیر ۱۰- حاجی طاهره ۱۱- تاج آباد ۱۲- بن دشت ۱۳- مزایجان ۱۴- دره شور

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۲۲.۰۰۰	۱۲۰.۰۰۰	۲۵.۰۰۰