

بسم تعالی

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

اداره امور مالیاتی سده

تاریخ اجرا: 1404/01/01

شماره: ۴۵

تاریخ: ۱۳۹۲/۱۱/۳۰

بسمه تعالی

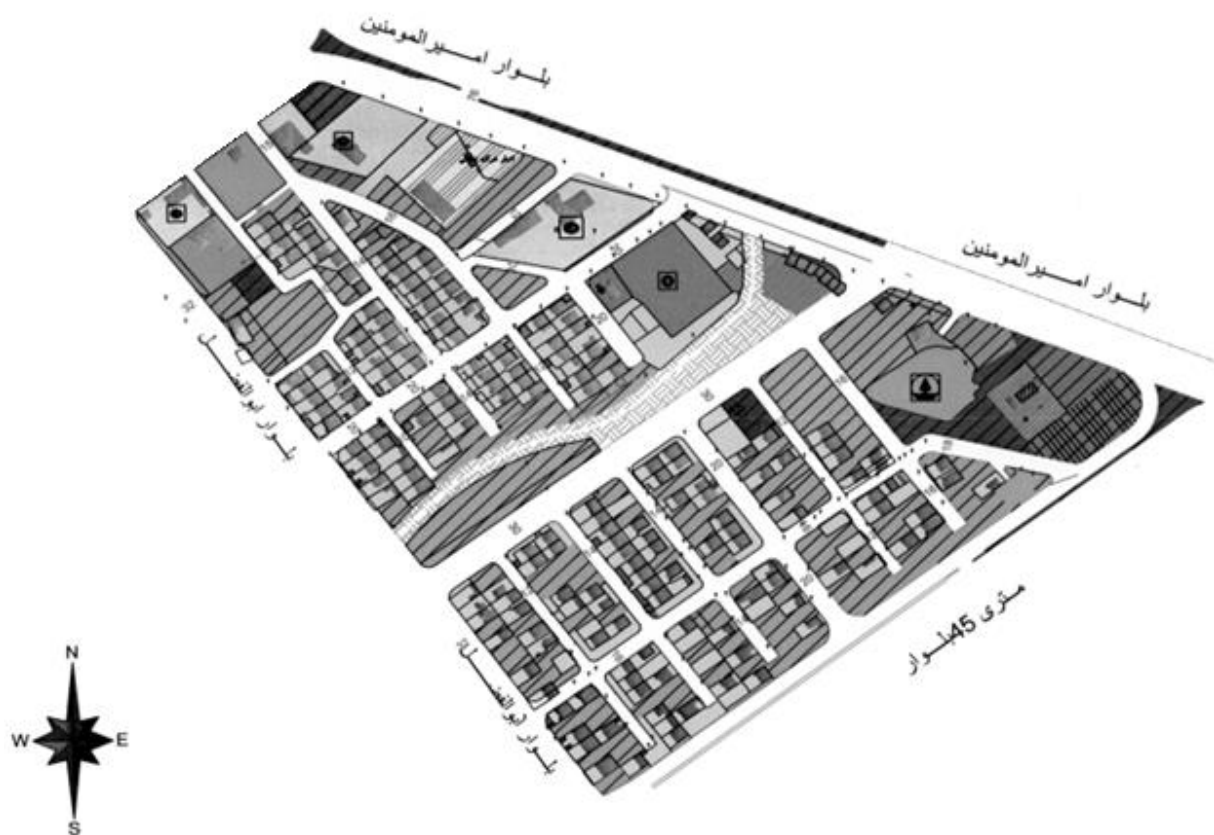
صور تجلسه

در اجرای ماده ۶۴ ق.م.م. روز سه شنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ جلسه ای با حضور نمایندگان ذیل در محل اداره امور مالیاتی سده تشکیل گردید که پس از بحث و تبادل نظر بین اعضا و جهات موثر در تقویم املاک و ارزش اجاری سال ۱۴۰۴ با رعایت مفاد بندهای ذیل ماده ۶۴ ق.م.م. مجموع ارزش معاملاتی به شرح جدول پیوست به تصویب اعضای کمیسیون رسید. /

رئیس شورای بخش سده	
رئیس شورای بخش حسن آباد	
نماینده امور مالیاتی سده	

محدوده بلوک شماره 1 شهرداری سده

شمال	خیابان ولیعصر (عج) (از میدان ولایت تا جدول بادکی)
شرق	بلوار ابو الفضل (ع) (از خیابان ولیعصر تا بلوار 45 متری شهرک 2)
جنوب	بلوار 45 متری پشت شهرک 2
غرب	بلوار امیرالمومنین (از پمپ بنزین تا میدان ولایت)

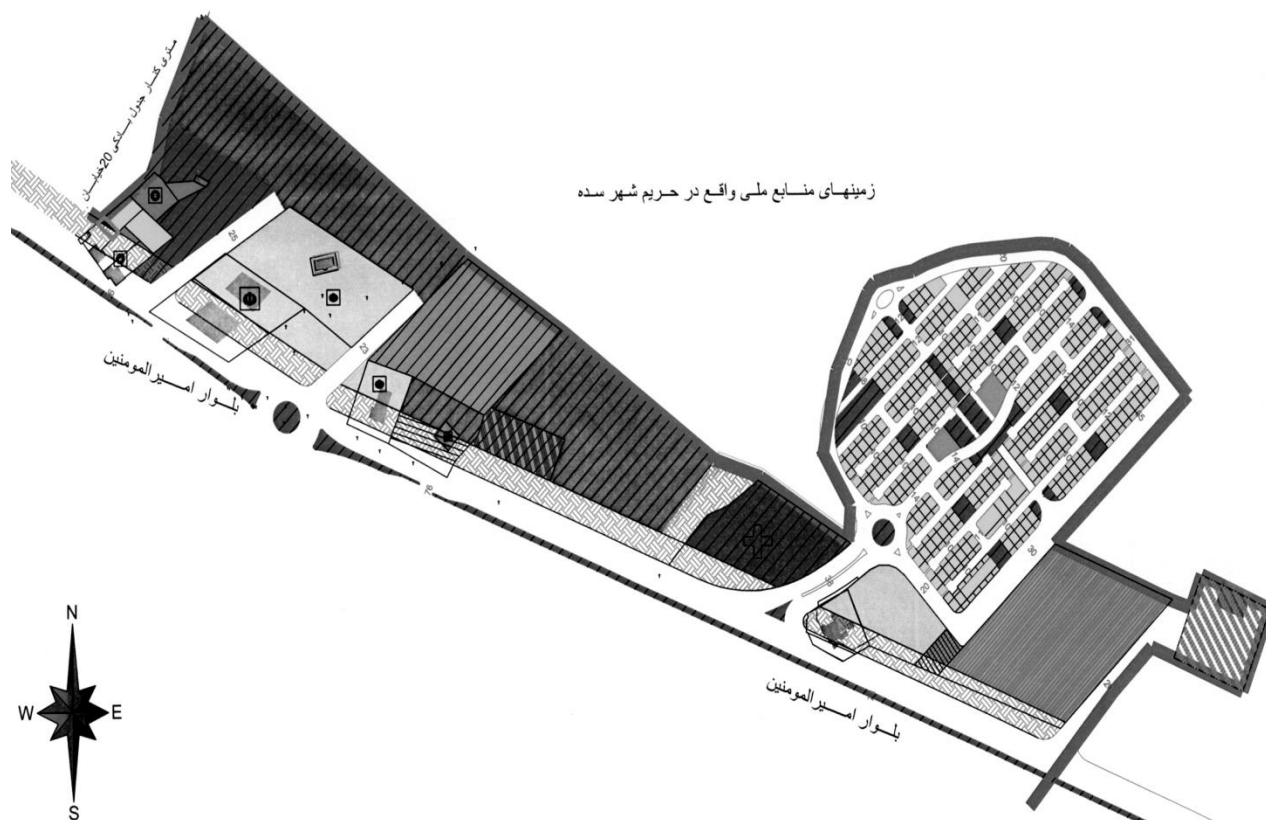


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
164000	153000	92000

محدوده بلوک شماره 2 شهرداری سده

شمال	زمین‌های منابع ملی واقع در حریم شهر سده
شرق	زمین‌های منابع ملی واقع در حریم شهر سده
جنوب	بلوار امیرالمومنین (ع) (از پمپ بنزین تا جدول بادکی)
غرب	خیابان 20 متری کنار جدول بادکی

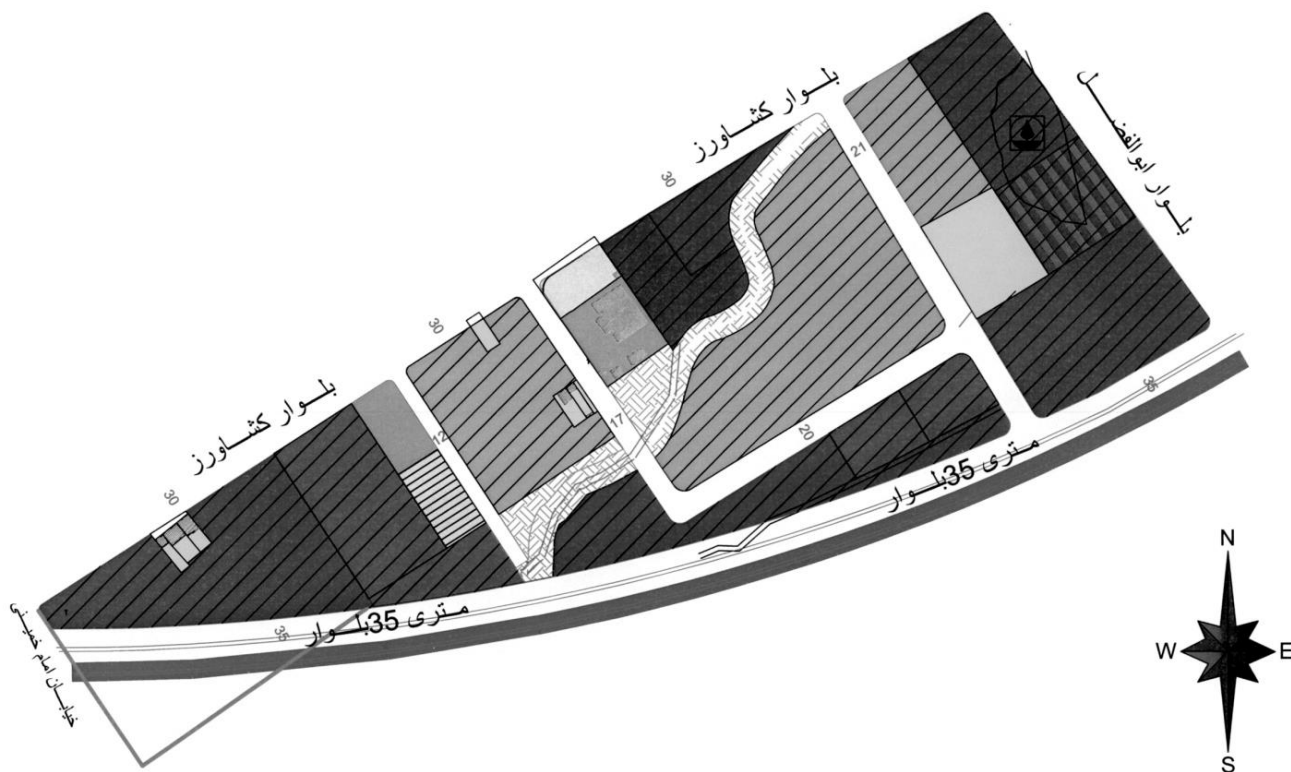


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
154000	153000	62000

محدوده بلوک شماره 3 شهرداری سده

شمال	بلوار کشاورز (از بلوار حضرت ابوالفضل (ع) تا خیابان امام خمینی (ره))
شرق	بلوار حضرت ابوالفضل (ع) (از اداره مالیات تا بلوار 45 متری شهرک 2)
جنوب	بلوار 35 متری (از بلوار حضرت ابوالفضل (ع) تا خیابان امام خمینی (ره))
غرب	خیابان امام خمینی (ره)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
154000	153000	65000

محدوده بلوک شماره 4 شهرداری سده

شمال	خیابان معلم، خیابان شهید رجایی، خیابان شهید مسعود امینی
شرق	بلوار حضرت ابوالفضل (ع) (از خیابان معلم تا شهرک 2)
جنوب	بلوار کشاورز (از بلوار حضرت ابوالفضل (ع) تا خیابان امام خمینی (ره))
غرب	خیابان امام خمینی (ره) از میدان فاطمیه تا میدان طیاره

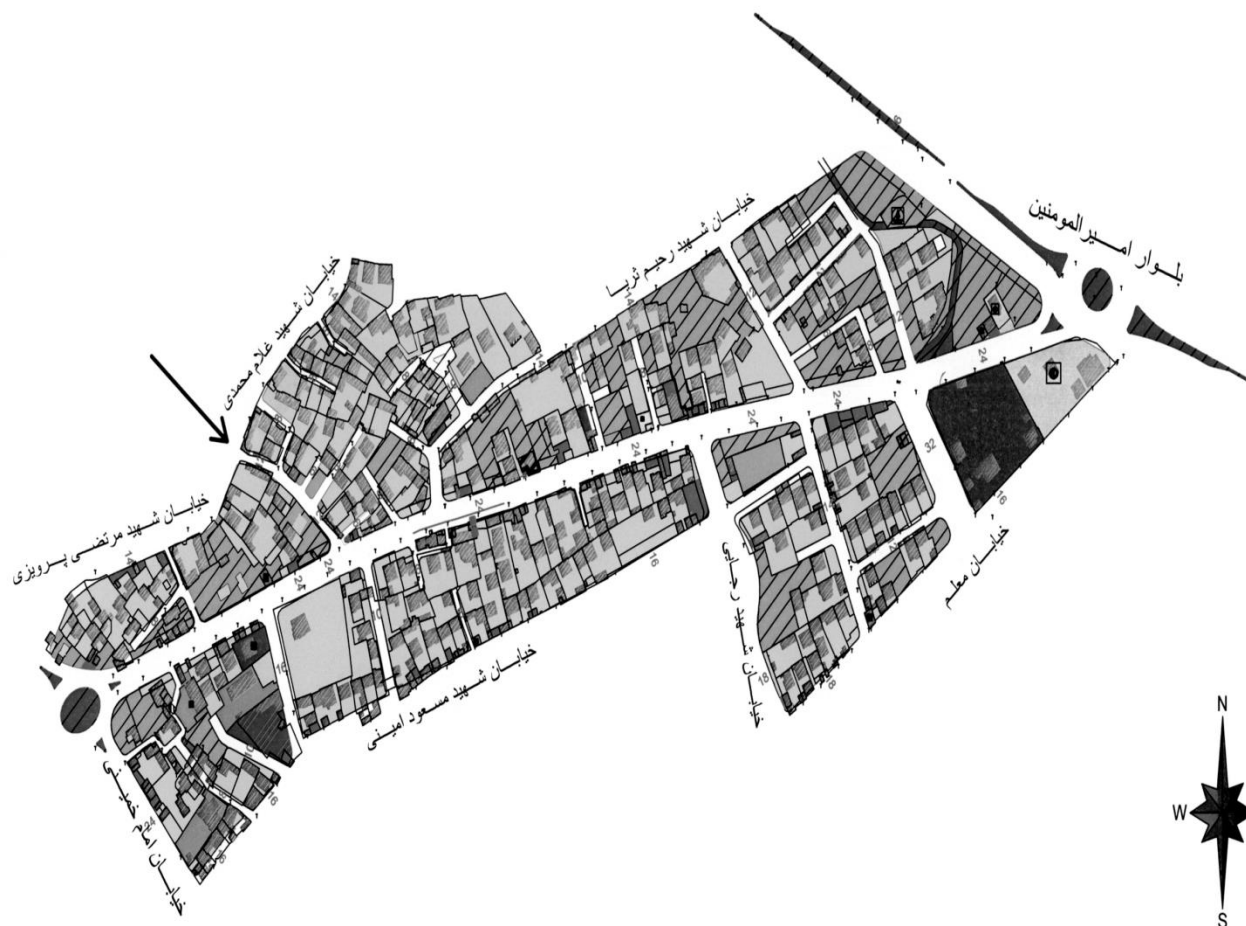


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
174000	173000	98000

محدوده بلوک شماره 5 شهرداری سده

شمال	خیابان شهید رحیم ثریا ' خیابان شهید غلام محمدی و خیابان شهید مرتضی پرویزی
شرق	بلوار امیرالمومنین (ع) میدان ولایت
جنوب	خیابان معلم ' خیابان شهید رجایی ' خیابان شهید مسعود امینی
غرب	خیابان امام خمینی (ره) و میدان فاطمیه

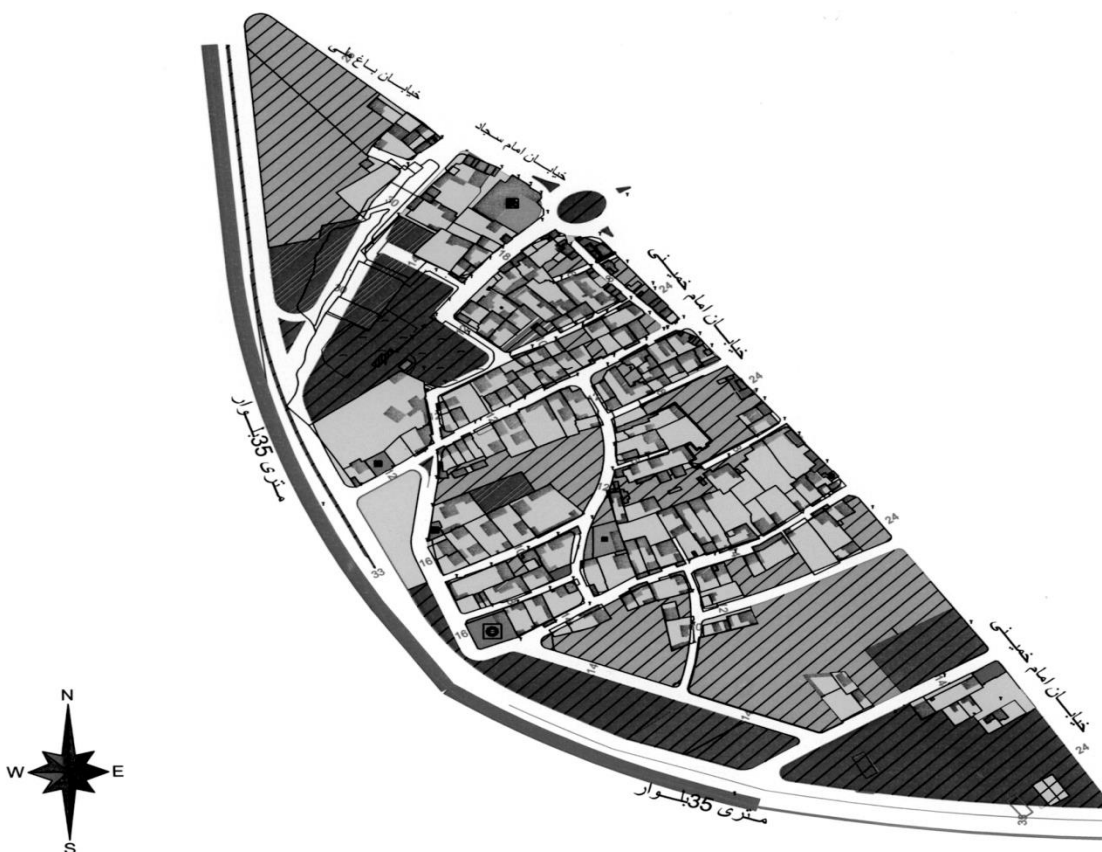


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
225000	224000	148000

محدوده بلوک شماره 6 شهرداری سده

شمال	خیابان امام سجاده (ع) و خیابان 25 متری باغ ملی (از میدان فاطمیه تا جدول کلوری)
شرق	خیابان امام خمینی (ره) از میدان فاطمیه تا میدان طیاره
جنوب	بلوار 35 متری جنوب شهر (از کارگاه محمدقلی احمدی تا میدان طیاره)
غرب	بلوار 35 متری و خیابان قنات (از کارگاه محمدقلی احمدی تا چمن بید و راه گله خواب)

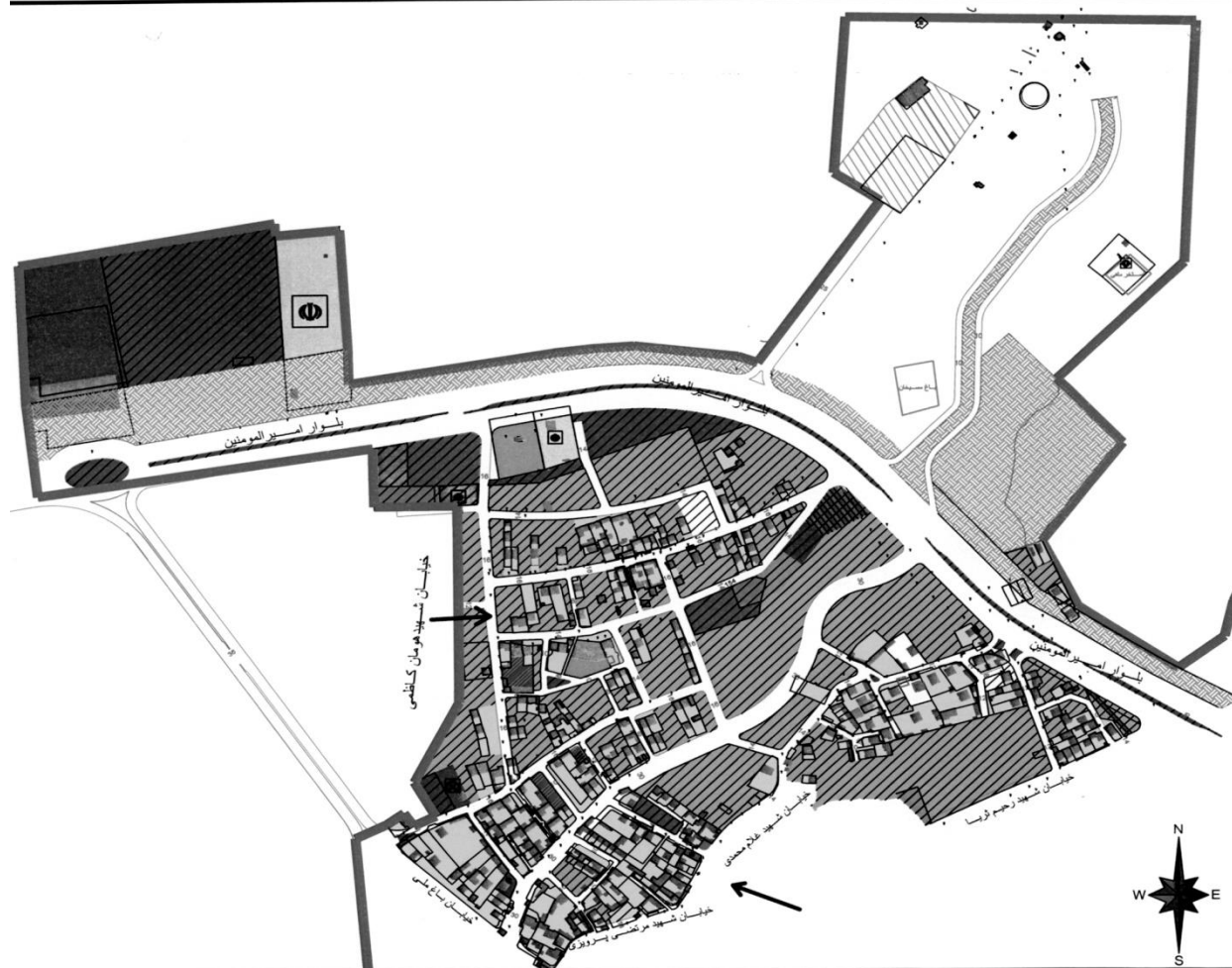


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
206000	205000	73000

محدوده بلوک شماره 7 شهرداری سده

شمال	بلوار امیرالمومنین (ع) (ز دو راهی قدمگاه تا درمان بستر)
شرق	بلوار امیرالمومنین (ع) (ز جدول بادکی دو راهی قدمگاه)
جنوب	خیابان شهید رحیم ثریا، خیابان شهید غلام محمدی و خیابان شهید مرتضی پرویزی
غرب	خیابان شهید هومان کاظمی تا خیابان 25 متری باغ ملی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
155000	154000	73000

محدوده بلوک شماره 1 شهرداری حسن آباد

شمال	میدان اصلی - خیابان امام خمینی (ره)
شرق	خیابان بهارستان - خیابان شهید بهروز صالحی
جنوب	جاده امامزاده ابراهیم (ع)
غرب	اراضی کشاورزی - بلوار امام رضا (ع)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
124000	123000	82000

محدوده بلوک شماره 2 شهرداری حسن آباد	
شمال	خیابان ساحلی - خیابان امام خمینی (ع)
شرق	اراضی کشاورزی بطرف روستای انگکبان
جنوب	خیابان امام خمینی (ع)
غرب	خیابان شهید رجایی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
124000	123000	87000

محدوده بلوک شماره 3 شهرداری حسن آباد

شمال	خیابان امام خمینی (ع)
شرق	اراضی ملی بطرف روستای انگکبان
جنوب	اراضی منابع ملی
غرب	خیابان بهارستان - خیابان شهید بهروز صالحی

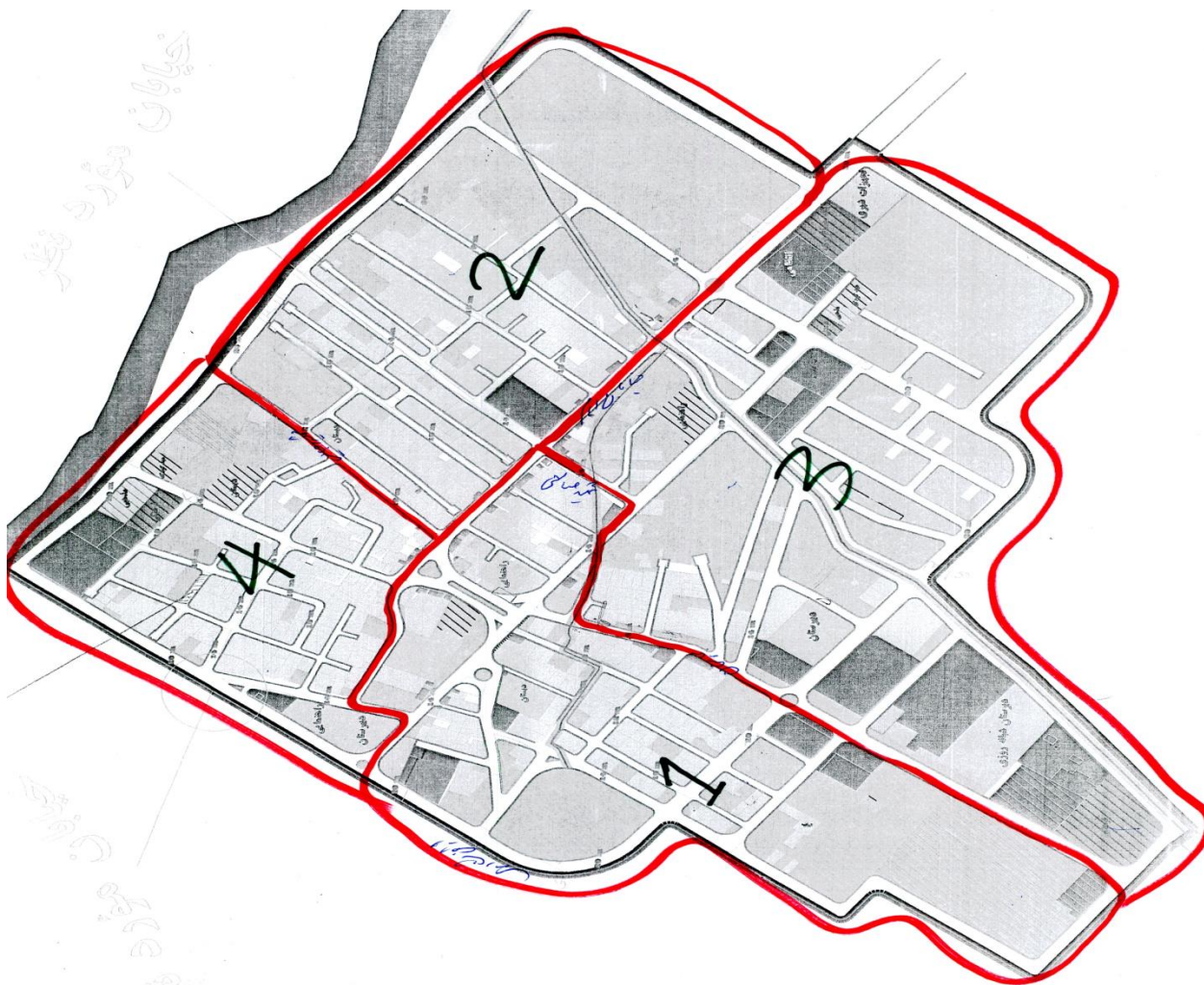


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
124000	123000	67000

محدوده بلوک شماره 4 شهرداری حسن آباد

شمال	خیابان ساحلی - رودخانه حسن آباد
شرق	خیابان شهید رجایی
جنوب	میدان امام حسین(ع)
غرب	بلوار بسیج - اراضی کشاورزی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
103000	102000	62000

محدوده بلوک شماره 1 شهرداری دژکرد

شمال	جهاد کشاورزی و اراضی منتهی به آن
شرق	دکل تلوزیون و اراضی منتهی به آن
جنوب	رودخانه دژکرد
غرب	محله رئیسان



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
103000	102000	62000

محدوده بلوک شماره 2 شهرداری دژگرد

شمال	اراضی کشاورزی منتهی به چهل شهیدان
شرق	امامزاده شمس الدین محمد(ع) و اراضی منتهی به آن
جنوب	رودخانه دژگرد
غرب	محله چرکس

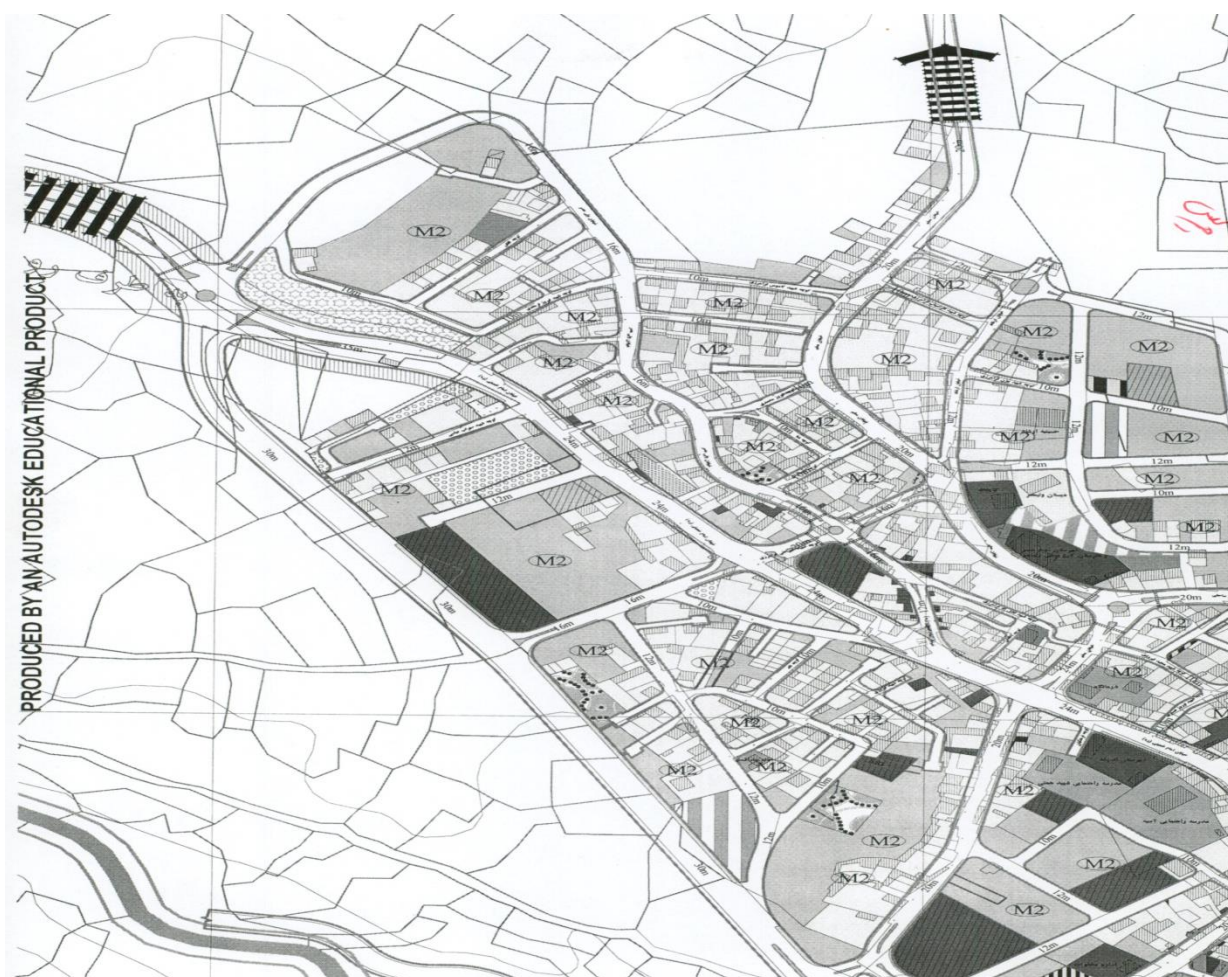


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
93000	113000	114000

محدوده بلوک شماره 3 شهرداری دژکرد

شمال	باغات کشاورزی به سمت چهل شهیدان
شرق	محله رئیس‌ان
جنوب	رودخانه دژکرد
غرب	باغات و اراضی منتهی به روستای مور پهن

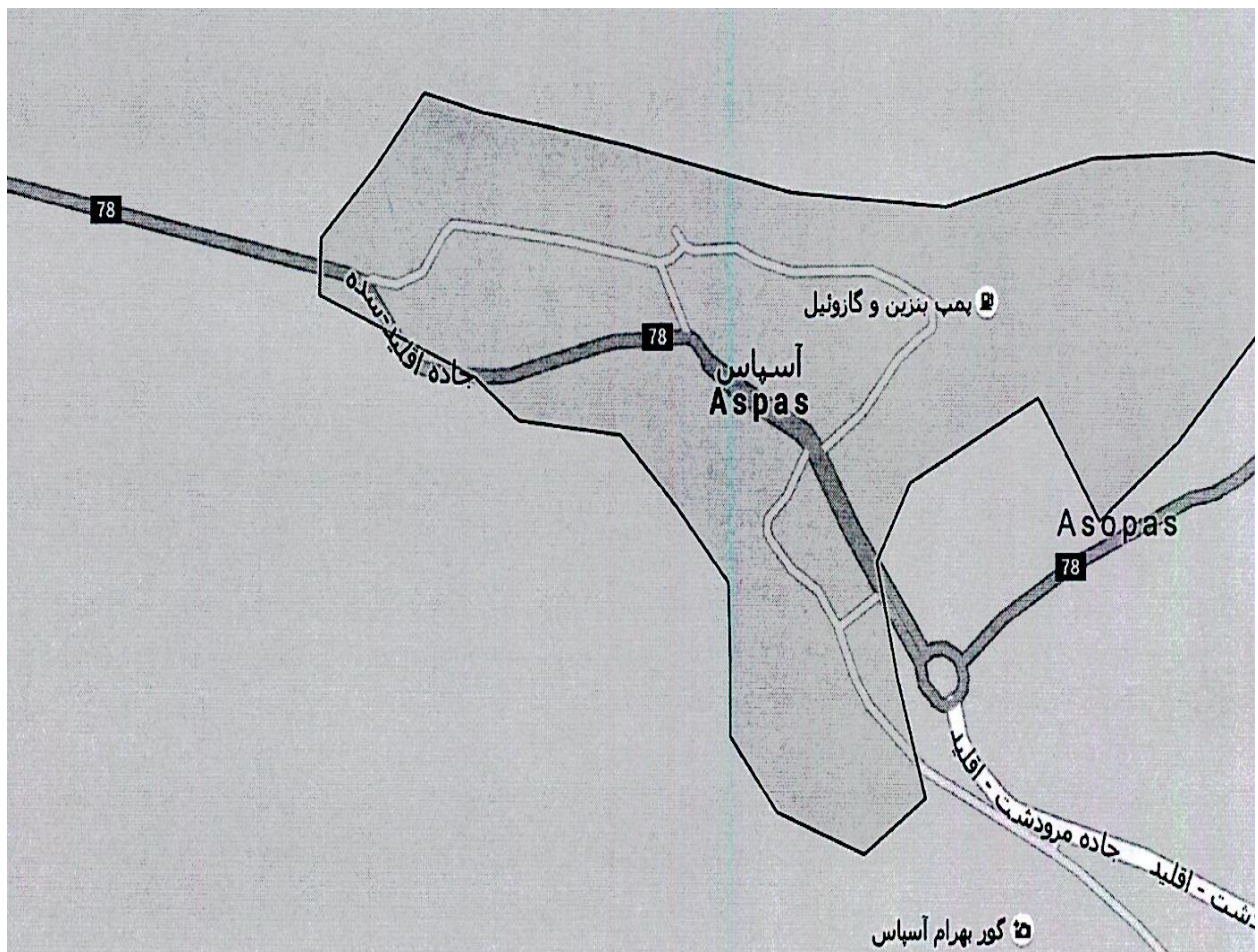


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
103000	102000	62000

محدوده بلوک شماره 1 دهستان آسپاس

شمال	کوه ها و دره های منتهی به آسپاس
شرق	گردنه آسپاس و جاده منتهی به آسپاس
جنوب	اراضی کشاورزی و تفرجگاه گور بهرام
غرب	اراضی کشاورزی و پاسگاه آسپاس



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
62000	102000	103000

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 براساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک واقع در هر یک از بلوک های

مجموعه پیوست و اعمال شاخص نسبت ارزیابی سال مورد نظر به شرح مندرج در ذیل نقشه بلوک مربوط می باشد.

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد.

۱- ارزش های معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل تعدیل می گردد.

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل
۱	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	0.6 (شش دهم)
۲	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	0.7 (هفت دهم)
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گلو گیاه و ب) اراضی مزروعی دیمی	0.4 (یک دهم) 0.3 (پنج صدم)
۴	سایر	0.05 (پنج صدم)

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 مثبتیه مربوط می باشد.

۲-۲- درخصوص 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- درخصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف ۷ 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 ضربی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکر: افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت 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 خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های 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.

بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متر اثنای 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	سایر
۱	تجاری	۱۵۰	۵۰
۲	مسکونی و اداری	۱۰۰	۴۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۷۰	۳۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۵۰	۲۵
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 (۵،۱٪) به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

۲- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰ درصد قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

۳- 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.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب 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

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.

۲- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و یا روستای مورد نظر، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، مبنای محاسبه خواهد بود. (در شهرهایی که بیشتر از یک بلوک دارند ملاک ارزیابی املاک واقع در حریم قانونی شهر بلوکی است که دارای کمترین قیمت است).