

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
اداره کل امور مالیاتی استان فارس



دفترچه ارزش معاملاتی املاک
((منطقه ششده و قره بلاغ))

۱۴۰۴

تاریخ اجرا
۱۴۰۴/۰۱/۰۱

اداره امور مالیاتی ششده و قره بلاغ

شماره: ۱۰۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

صورتحلیسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن ، کمیسیون تقویم املاک بخش ششده و قره بلاغ با حضور نمایندگان شورای اسلامی بخش ششده و قره بلاغ ، اداره ثبت اسناد و املاک فسا ، مدیریت جهاد کشاورزی فسا ، اداره راه و شهرسازی فسا و اداره امور مالیاتی ششده و قره بلاغ طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده ، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۴ بخش ششده و قره بلاغ را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) تعیین و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد . با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ ق.م.م ارزش های موضوع مصوبه صرفاً برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین مآخذ محاسبه عوارض و سایر وجوه باید براساس تصویب هیات محترم وزیران یا مراجع قانونی مرتبط باشد .



۱- نماینده شورای اسلامی بخش ششده و قره بلاغ

۲- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان فسا

۳- نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان فسا

۴- نماینده مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان فسا



۵- نماینده اداره امور مالیاتی ششده و قره بلاغ

ضوابط اجرایی تعیین ارزش معاملاتی املاک در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک 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 :

۱ - 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	۰,۷
۲	صنعتی - کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی: الف (باغات ، اراضی مزروعی آبی ، دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۴ ۰,۳
۴	سایر	۰,۴

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

۱-۲- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند مالکیت رسمی ملک و یا سایر اسناد مثبته 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 .

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 در 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.

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 متر اعیانی مستحدثه ، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد :

ردیف	نوع کاربری اعیانی	ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر
۱	تجاری	۲۲۰۰	۱۱۰۰
۲	مسکونی و اداری	۱۱۰۰	۵۵۰
۳	صنعتی - کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه)	۸۸۰	۴۴۰
۴	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه)	۷۷۰	۳۳۰

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 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 مترمربع 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 مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد ، کسر می شود .

۷ - ارزش معاملاتی اعیانی 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

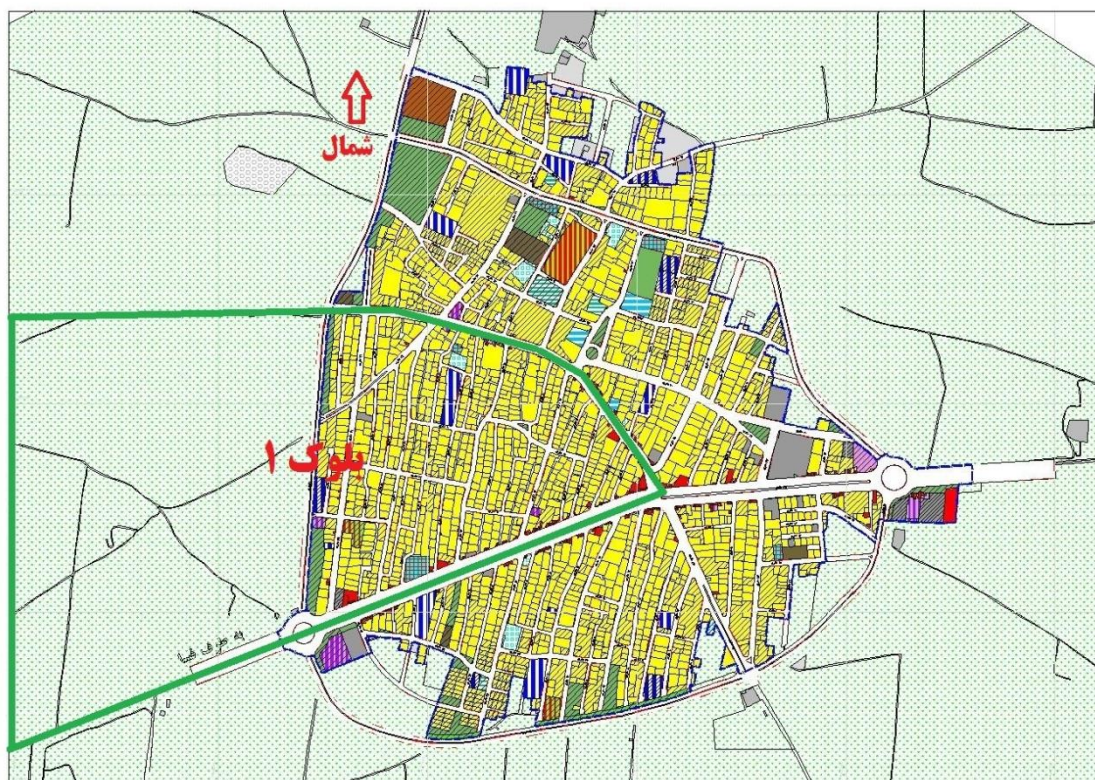
بخش چهارم : سایر ضوابط

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 .

ارزش هر متر مربع (ریال)					
بلوک	محدوده بلوک	مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱	شمال : خیابان امام حسین (ع) از خیابان امام علی (ع) تا انتها جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهارراه شرق : خیابان امام حسین (ع) از چهارراه تا خیابان امام علی (ع) غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده	۱۵۲,۰۰۰	۳۲۴,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	
۲	شمال : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از چهارراه تا میدان بسیج شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده غرب : خیابان امام حسین (ع)	۱۵۲,۰۰۰	۳۲۴,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	
۳	شمال : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهارراه جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده شرق : خیابان (جاده) دولت آباد غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده	۱۵۲,۰۰۰	۳۲۴,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	
۴	شمال : بلوار امام خمینی (ره) از چهارراه تا میدان بسیج جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری شده غرب : خیابان (جاده) دولت آباد	۱۵۲,۰۰۰	۳۲۴,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	
۵	محدوده خدماتی شهرداری قره بلاغ	۱۵۲,۰۰۰	۳۲۴,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	
۶	شمال : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ شرق : محدوده دهستان قره بلاغ غرب : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ (کلیه روستاهای دهستان شده و اراضی مزروعی محدوده شهر شده به استثنا محدوده خدماتی شهرداری شده)	۵۱,۰۰۰	۱۰۶,۰۰۰	۵۳,۰۰۰	
۷	شمال : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ شرق : آخرین محدوده قانونی بخش شده و قره بلاغ غرب : محدوده دهستان شده (کلیه روستاهای دهستان قره بلاغ و اراضی مزروعی محدوده شهر قره بلاغ به استثنا محدوده خدماتی شهرداری قره بلاغ)	۵۱,۰۰۰	۱۰۶,۰۰۰	۵۳,۰۰۰	

بلوک ۱

شمال : خیابان امام حسین(ع) از خیابان امام علی (ع) تا انتها
جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهار راه
شرق : خیابان امام حسین(ع) از چهار راه تا خیابان امام علی(ع)
غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری



۱۵۲,۰۰۰	مسکونی
۳۲۴,۰۰۰	تجاری
۸۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

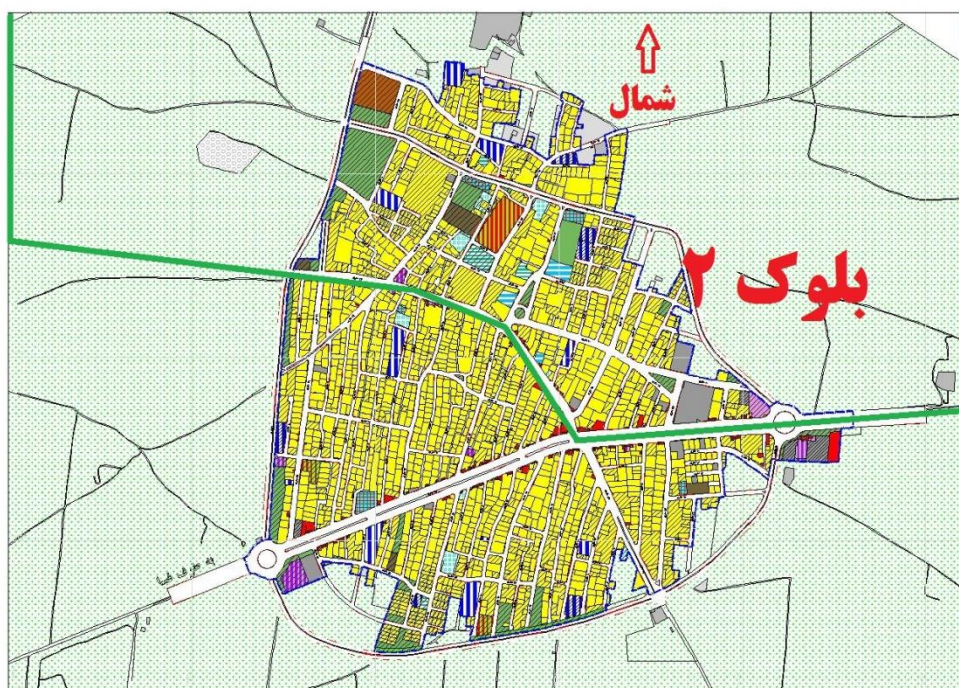
بلوک ۲

شمال : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

جنوب : بلوار امام خمینی (ره) از چهارراه تا میدان بسیج

شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

غرب : خیابان امام حسین (ع)



۱۵۲,۰۰۰	مسکونی
۳۲۴,۰۰۰	تجاری
۸۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

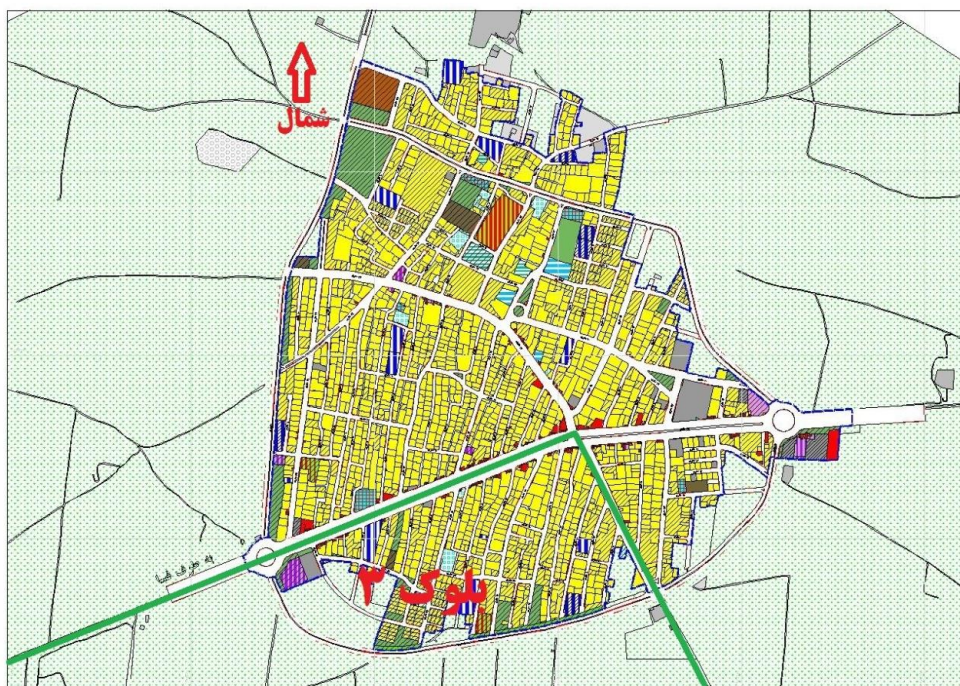
بلوک ۳

شمال : بلوار امام خمینی (ره) از میدان معلم تا چهار راه

جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

شرق : خیابان (جاده) دولت آباد

غرب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری



۱۵۲,۰۰۰	مسکونی
۳۲۴,۰۰۰	تجاری
۸۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

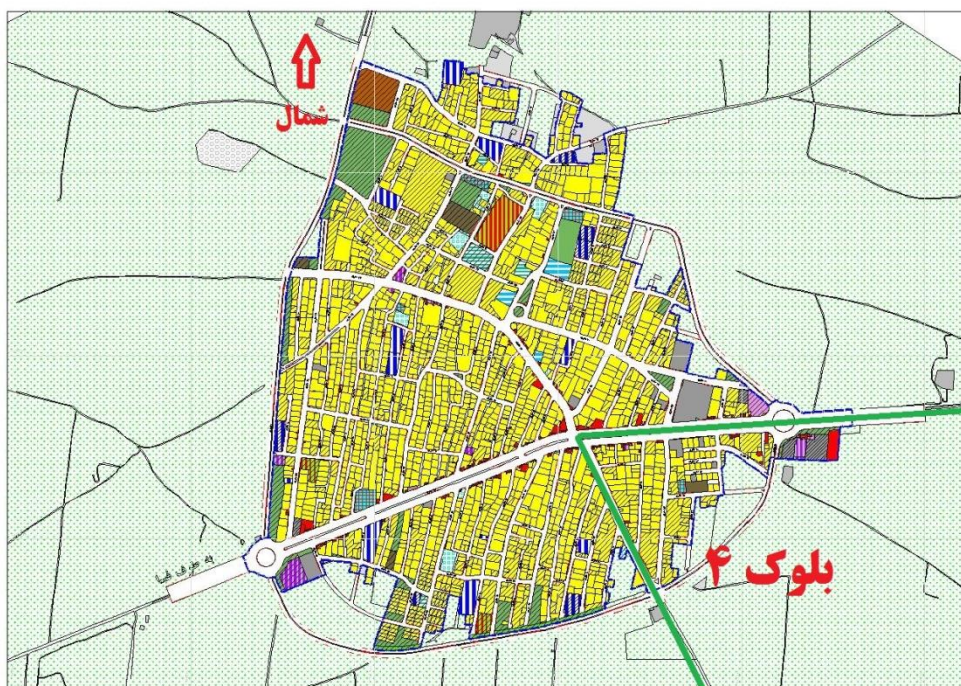
بلوک ۴

شمال : بلوار امام خمینی (ره) از چهار راه تا میدان بسیج

جنوب : آخرین محدوده خدماتی شهرداری

غرب : خیابان (جاده) دولت آباد

شرق : آخرین محدوده خدماتی شهرداری



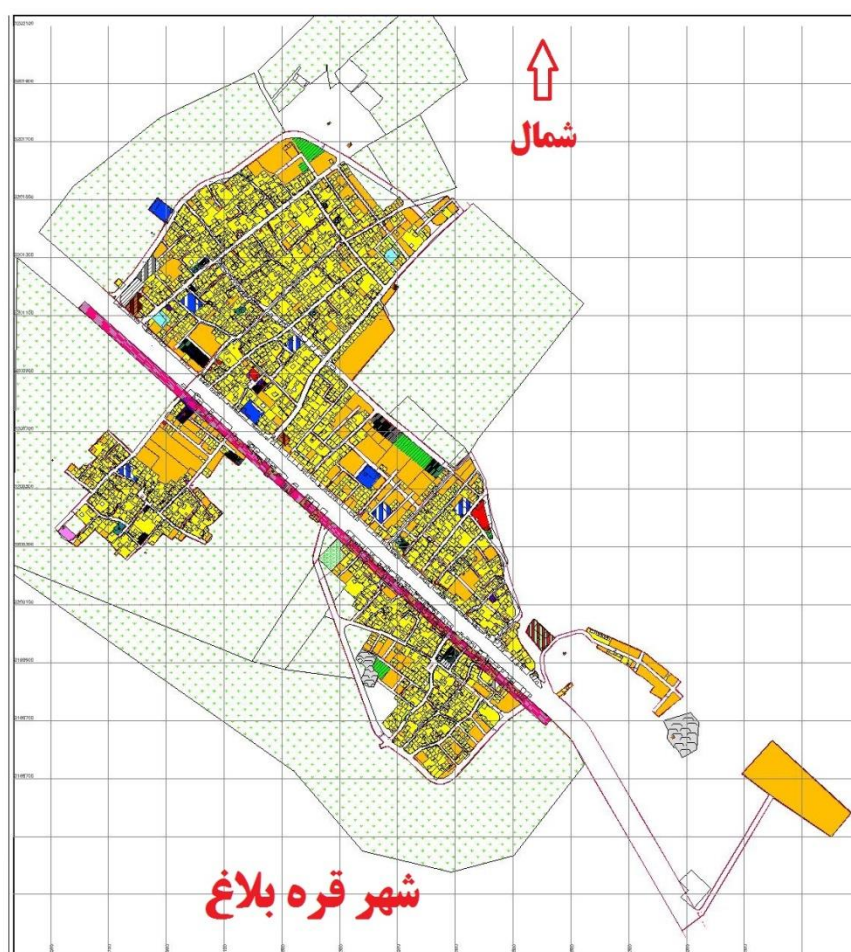
۱۵۲,۰۰۰	مسکونی
۳۲۴,۰۰۰	تجاری
۸۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

بلوک ۵

شهر قره بلاغ

محدوده خدماتی شهرداری شهر قره بلاغ



۱۵۲,۰۰۰	مسکونی
۳۲۴,۰۰۰	تجاری
۸۰,۰۰۰	اداری

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

بلوک ۶

شمال : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ
جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ
شرق : محدوده دهستان قره بلاغ
غرب : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ
شامل : کلیه روستاهای دهستان ششده و اراضی مزروعی محدوده شهر ششده به استثنا محدوده خدماتی
شهرداری ششده

مسکونی	۵۱,۰۰۰
تجاری	۱۰۶,۰۰۰
اداری	۵۳,۰۰۰

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

بلوک ۷

شمال : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ
جنوب : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ
شرق : آخرین محدوده قانونی بخش ششده و قره بلاغ
غرب : محدوده دهستان ششده
شامل : کلیه روستاهای دهستان قره بلاغ و اراضی مزروعی محدوده شهر قره بلاغ به استثنا محدوده خدماتی
شهرداری قره بلاغ

مسکونی	۵۱,۰۰۰
تجاری	۱۰۶,۰۰۰
اداری	۵۳,۰۰۰

ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه