



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان چهارمحال و بختیاری

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهرستان فارسان و کوهرنگ

سال ۱۳۹۹

تهیه کننده:

اداره اطلاعات و خدمات مالیاتی

استان چهارمحال و بختیاری

بنا/منزل

در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ کمیسیون تقویم املاک شهرستان فارس و کوهرنگ پس از دعوت رسمی از اعضاء در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۹ در اداره امور مالیاتی شهرستان فارس تشکیل و با تصویب الگوی کلی ضوابط اجرایی ، ارزش معاملاتی املاک شهرستان های مذکور به شرح دفترچه حاضر (پیوست صورت جلسه) تعیین و تصویب نمود . ارزشهای معاملاتی مذکور یک ماه پس از تصویب لازم الاجرامی باشد .

امضاء	اداره	نام و نام خانوادگی عضو
	رئیس امور مالیاتی	آقای بیژن عالی پور
	راه و شهر سازی فارس	آقای الماس فاضلی
	ثبت و اسناد فارس	آقای ابراهیم جعفری
	جهاد کشاورزی فارس	آقای یاسر مردانی
	جهاد و سازندگی کوهرنگ	آقای احسان محمدی
	رئیس شورای اسلامی شهرستان کوهرنگ	آقای آرش فرهادی
	راه و شهر سازی کوهرنگ	آقای محمد غیبی حاجیور

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

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 ضرائب 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	ضرائب تعدیل
۱	خدماتی ، آموزشی، فرهنگی ، بهداشتی ، درمانی ، تفریحی-ورزشی ، گردشگری، هتلداری و.....	۵۰٪
۲	صنعتی - کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۴۰٪
۳	کشاورزی : الف) باغات ، اراضی مزروعی آبی ، دامداری ، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و ب) اراضی مزروعی دیمی	۲۰٪ ۱۰٪
۴	سایر	۲۰٪

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

- ۲-۱- کاربری املاک براساس 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 قدرالسهم 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 ، و اراضی موات ضریب تعدیل ۰.۵٪ (پنج در صد) تعیین میگردد.
- 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 ، دودرصد (۰.۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.
- تذکر ۱: 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.

تذکر ۲ : افزایش یا کاهش های مذکور در مورد املاک با کاربری تجاری موضوعیت ندارد.

- ۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند ، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود ، مشروط بر این 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. برای تعیین ارزش معاملاتی معابری که به عنوان مرز دو یا چند بلوک قرار میگیرند ارزش معاملاتی بلوکی که دارای ارزش معاملاتی کمتر است مبناء قرار گیرد.
- ۶- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند وحق عبوراز ملک مجاور را دارند ، برابر شصت درصد (۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور از آن منشعب می شود .
- ۷- ارزش عرصه املاکی که در بر بزرگراه ، اتوبان ، مسیل ، حریم راه آهن و نهر قراردارند ، 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 نزدیکترین محل مشابه ، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود .بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) 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	ارقام به هزار ریال	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی	سایر
۱	تجاری	۱۵۰	۷۵
۲	مسکونی و اداری	۷۵	۴۴
۳	صنعتی - کارگاهی - خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی ، درمانی ، تفریحی ، ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و....	۹۰	۳۰
۴	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و	۴۴	۱۲

تذکر :
 ۱. برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرارگرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.
 ۲. ارزش معاملاتی اعیانی سایر شهرها معادل ۵۰ درصد و روستاها ۳۰درصد ارزش معاملاتی جدول فوق خواهد بود.

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 ارزش معاملاتی 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 ، (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 یا معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوطه ، 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

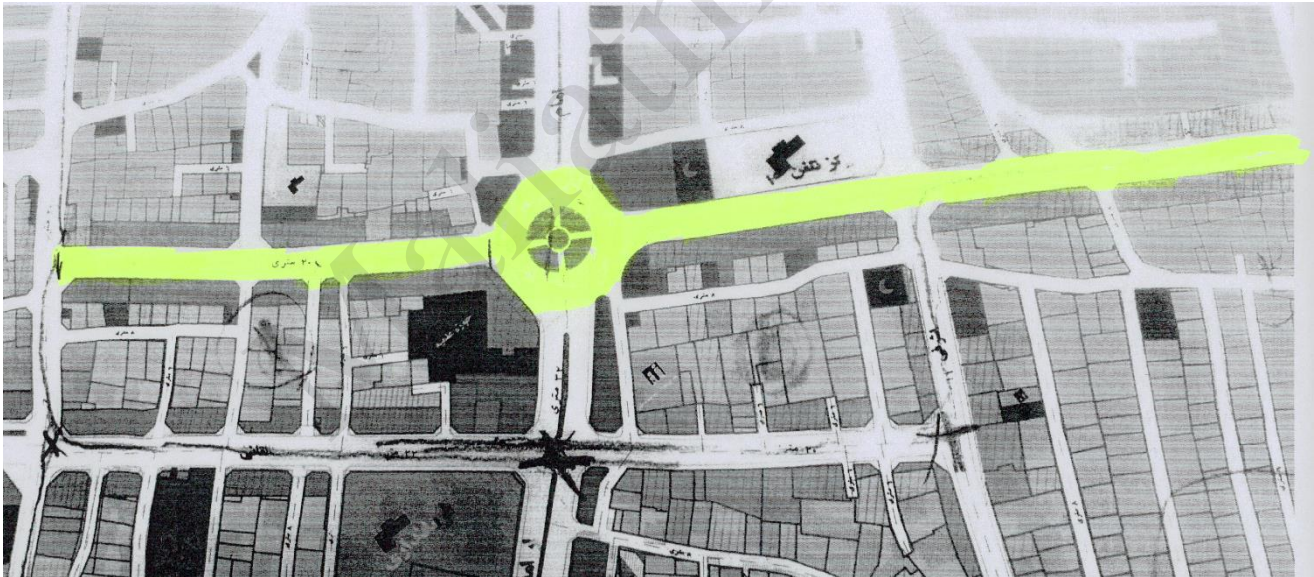
ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان های تکمیل نشده باتوجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می باشند ، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه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

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

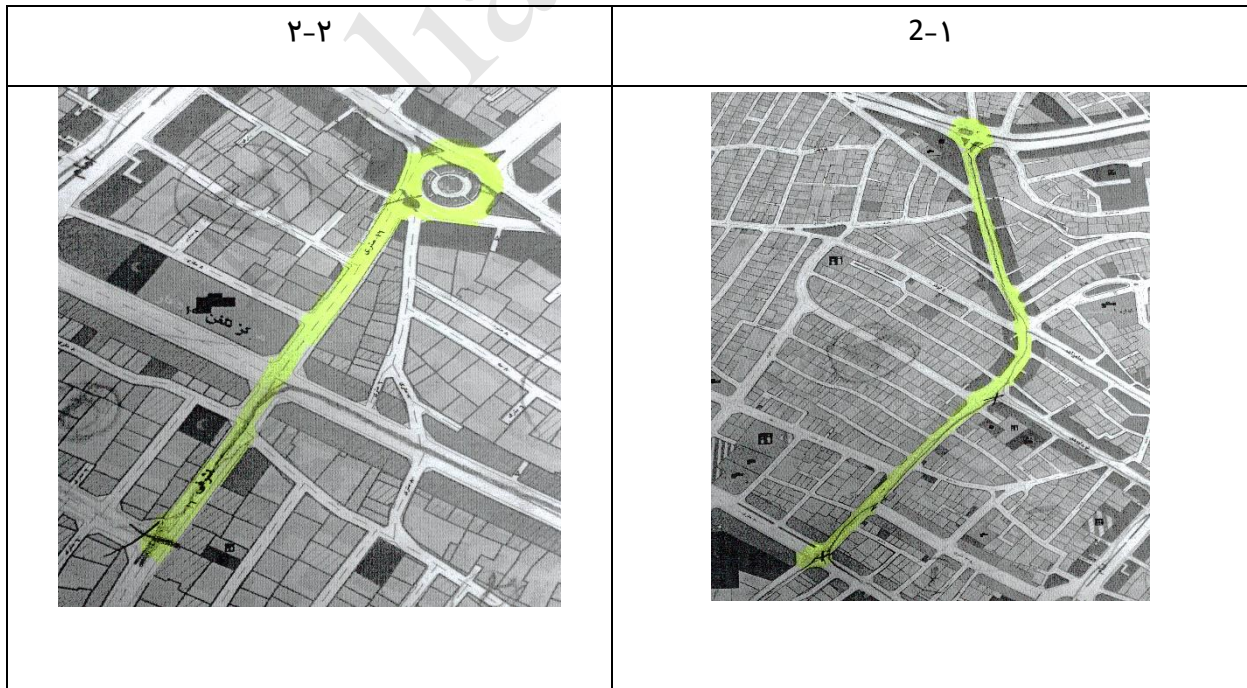
بخش چهارم : سایر ضوابط

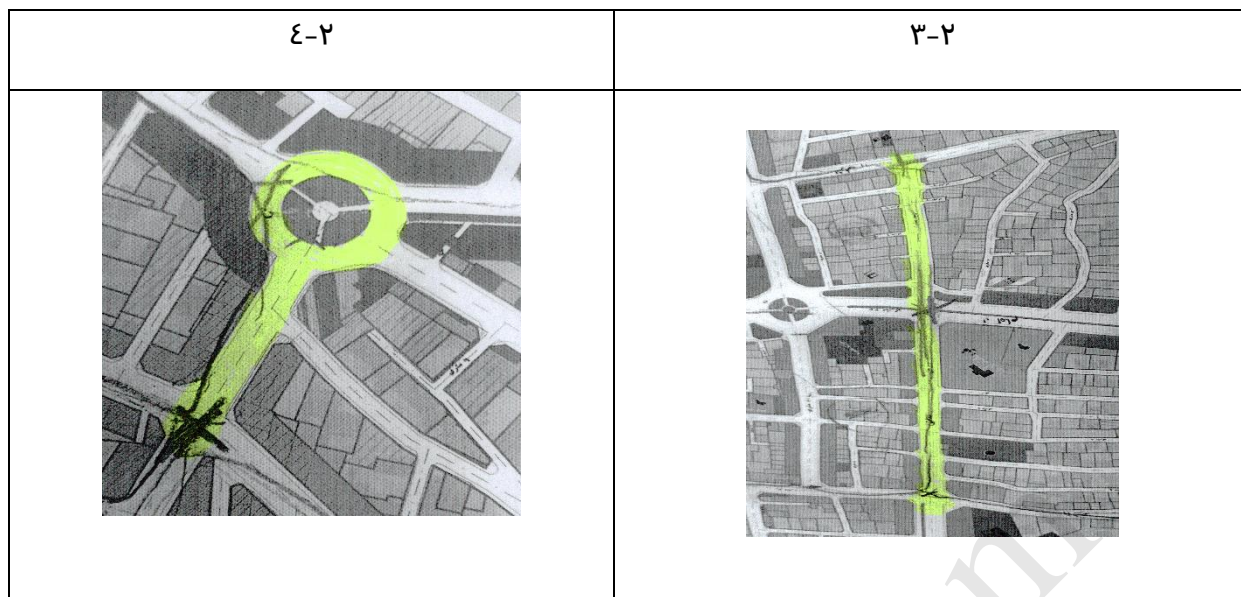
ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد. /

بلوک ۱ فارسان		
حدود	شرح	ردیف
شمال: محدوده بهشتی به سمت داودی جنوب: محدوده بهشتی به سمت طالقانی و اشرفی شرق: نواب و تقاطع نواب رجایی و چهار راه بانک صادرات	طرفین خیابان بهشتی از ۳ راه بانک صادرات تا چهار راه نواب و طرفین بلوار امام از میدان مسجد جامع تا چهارراه فرمانداری	۱-۱
قیمت:		
اداری	تجاری	مسکونی
۴۲۵۰۰	۶۰۰۰۰	۳۴۰۰۰


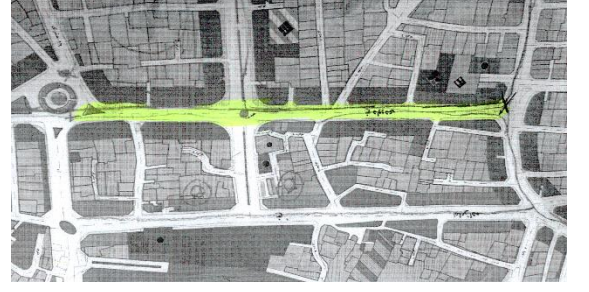

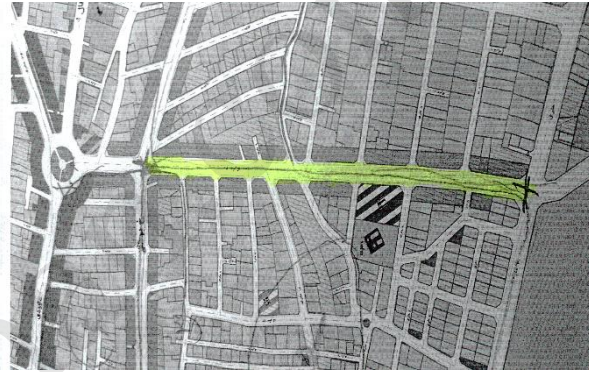
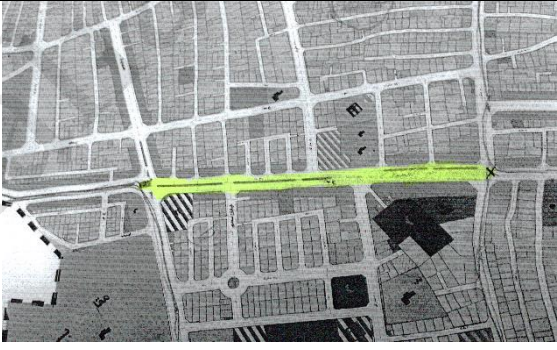


بلوک ۲ فارسان		
حدود	شرح	شماره
حدود اربعه تا محدوده رجایی	طرفین خیابان شهید رجایی از چهارراه امیرکبیر تا ۲۲ بهمن	۱-۲
شمال: بطرف خیابان امامزاده جنوب: ادامه اشرفی شرق: ادامه بهشتی غرب: ادامه بهشتی	طرفین اشرفی اصفهانی از میدان جمهوری تا سه راه طالقانی	۲-۲
شمال: بلوار امام جنوب: بلوار امام شرق: محدوده اشرفی غرب: تقاطع رجایی	طرفین خیابان طالقانی از سه راه اشرفی تا چهارراه امیرکبیر	۳-۲
شمال: شهید داودی جنوب: امتداد نواب شرق: امتداد بهشتی غرب: امتداد بهشتی	طرفین میدان امام حسین تا چهارراه نواب	۴-۲
قیمت:		
اداری	تجاری	مسکونی
۳۴۰۰۰	۵۰۰۰۰	۲۵۰۰۰



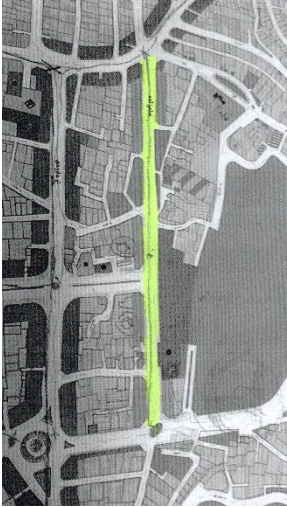

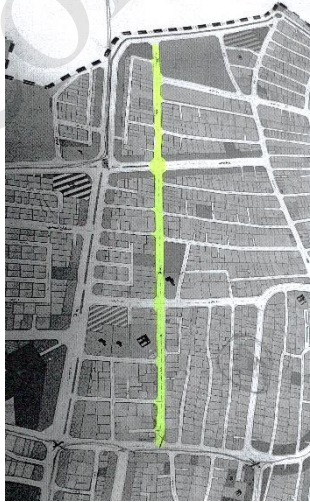

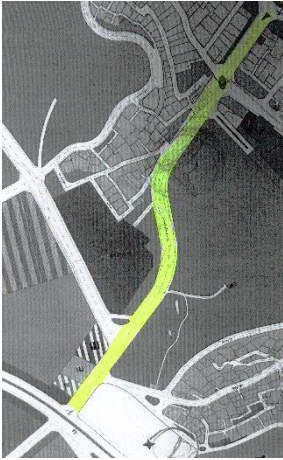
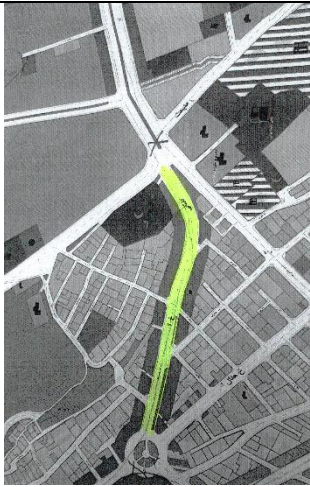


بلوک ۳ فارسان		
ردیف	شرح	حدود
۱-۳	طرفین خیابان شهید داودی از سه راه ۱۵ خرداد تا میدان امام حسین	شمال: محدوده داودی جنوب: محدوده داودی شرق: میدان امام حسین غرب: رجایی
۲-۳	طرفین بلوار امام از چهار راه فرمانداری تا خشکه رود	شمال: بلوار امام به طرف میدان جنوب: پل گوجان شرق: محدوده میدان امام غرب: محدوده بلوار امام
۳-۳	خیابان نواب از تقاطع نواب تا میدان امام رضا	شمال: نواب جنوب: کمربندی پاسداران شرق: محدوده نواب غرب: محدوده نواب
۴-۳	طرفین بلوار شهدا و بلوار آیت اله خامنه ای	محدوده شهر
۵-۳	طرفین بلوار طالقانی (از تقاطع امیر کبیر تا میدان سپاه)	محدوده شهر
قیمت:		
مسکونی	تجاری	اداری
۱۶۲۵۰	۴۲۵۰۰	۲۵۶۰۰

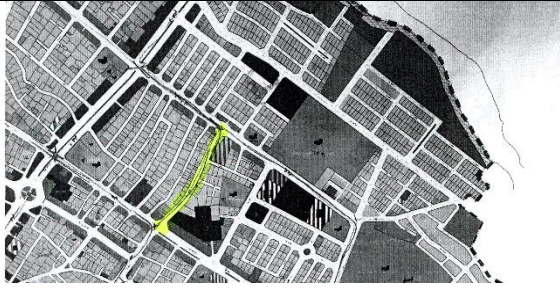
۲-۳	۱-۳
	
۴-۳	۳-۳
	
۵-۳	
	

بلوک ۴		
حدود	شرح	ردیف
محدوده شهر	طرفین خیابان معلم از تقاطع رجایی بطرف بنیاد شهید	۴-۱
محدوده شهر	طرفین خیابان پاسداران از تقاطع بسیج تا جهاد کشاورزی	۴-۲

محدوده شهر	طرفین خیابان امامزاده و طرفین خیابان کاشانی		۴-۳
محدوده شهر	طرفین خیابان دانشگاه و ادامه خیابان رجایی و بهشتی		۴-۴
قیمت:			
اداری	تجاری	مسکونی	
۱۷۲۵۰	۲۵۰۰۰	۸۷۵۰	

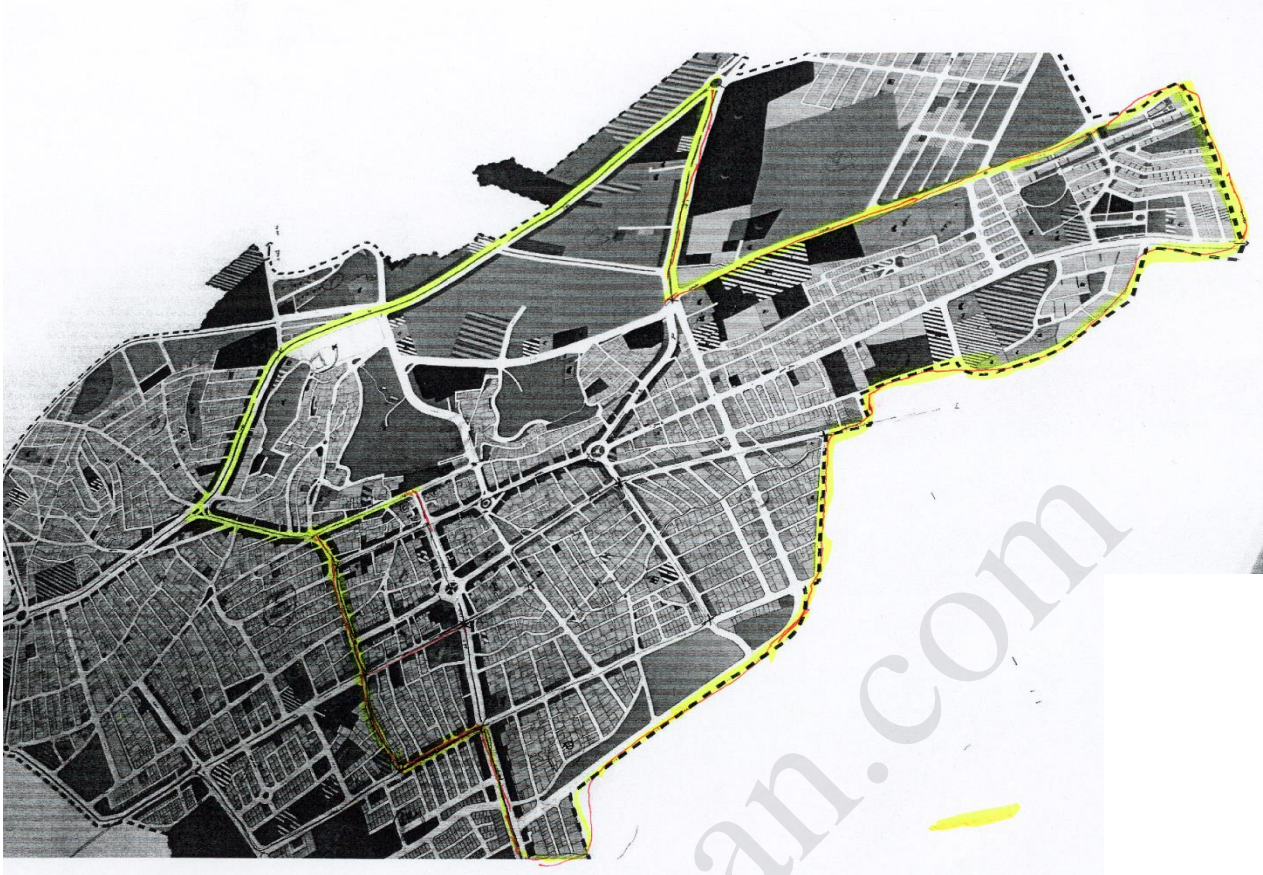
۳-۴-الف	۲-۴	۱-۴
		
۴-۴-ب	۴-۴-الف	۳-۴-ب
		

۴-۴-ج



بلوک ۵ فارسان

بلوک ۵ فارسان		
حدود	شرح	ردیف
شمال: محدوده ورودی شهر جنوب: محدوده شهر شرق: محدوده شهر غرب: خ شهید رجایی حد فاصل سه راه باباحیدر تا خیابان امامزاده	بلوار شهدا از ورودی شهر تا سه راه باباحیدر و خیابان امامزاده	۱-۵
قیمت:		
اداری	تجاری	مسکونی
۱۳۷۵۰	۲۰۶۰۰	۷۵۰۰۰

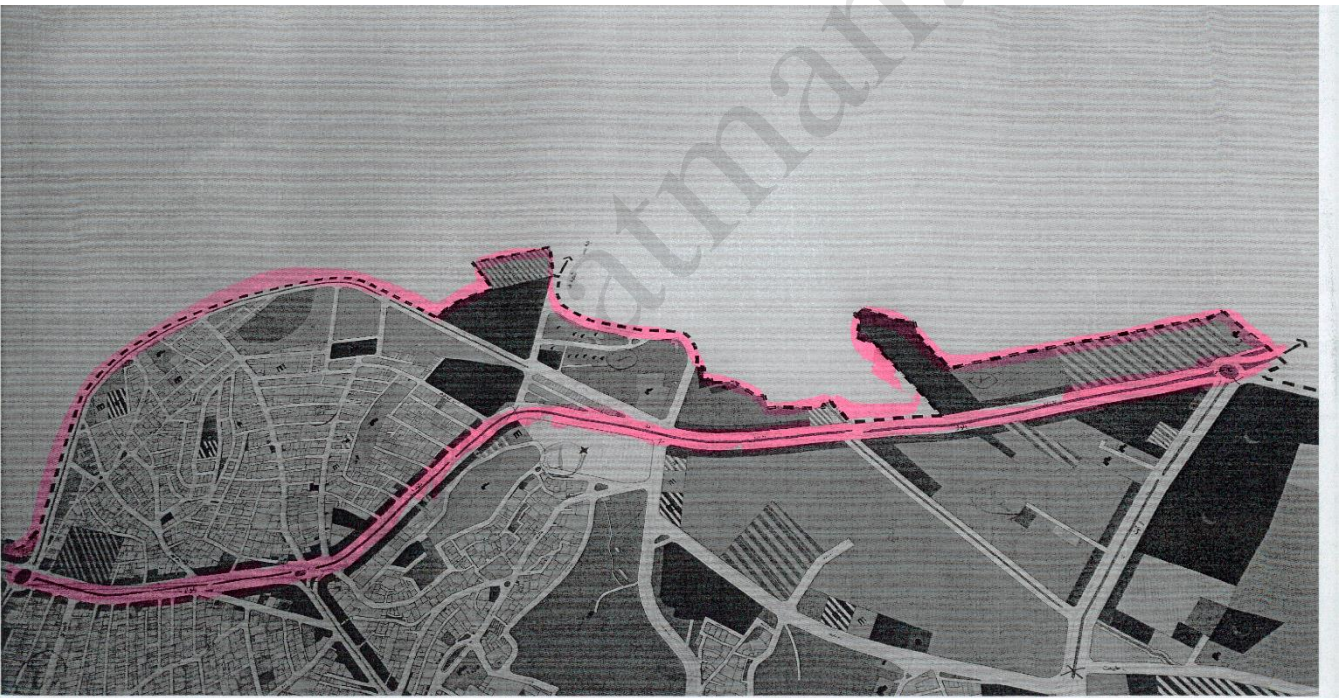
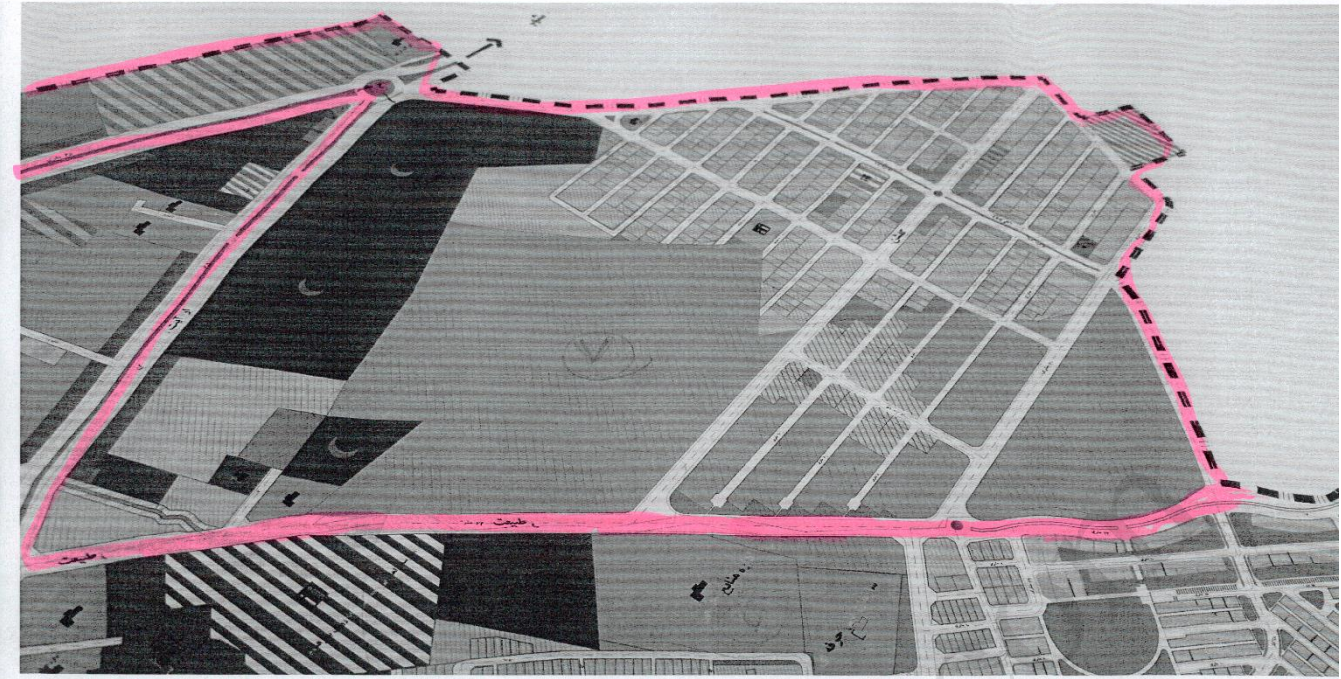


بلوک ۶ فارسان

بلوک ۶ فارسان		
ردیف	شرح	حدود
۱-۶	از میدان شیرعلیمردان و ۲۲ بهمن و رجایی بطرف تقاطع امیرکبیر و پاسداران	شمال: بلوار شهیدا از میدان ۲۲ بهمن تا محدوده قانونی جنوب: محدوده قانونی شرق: خیابان رجایی و بلوار امام غرب: محدوده قانونی
۲-۶	از سالن انقلاب بطرف تقاطع بسیج تا خشکه رود	
قیمت:		
مسکونی	تجاری	اداری
۶۸۷۵	۱۶۲۵۰	۸۷۵۰

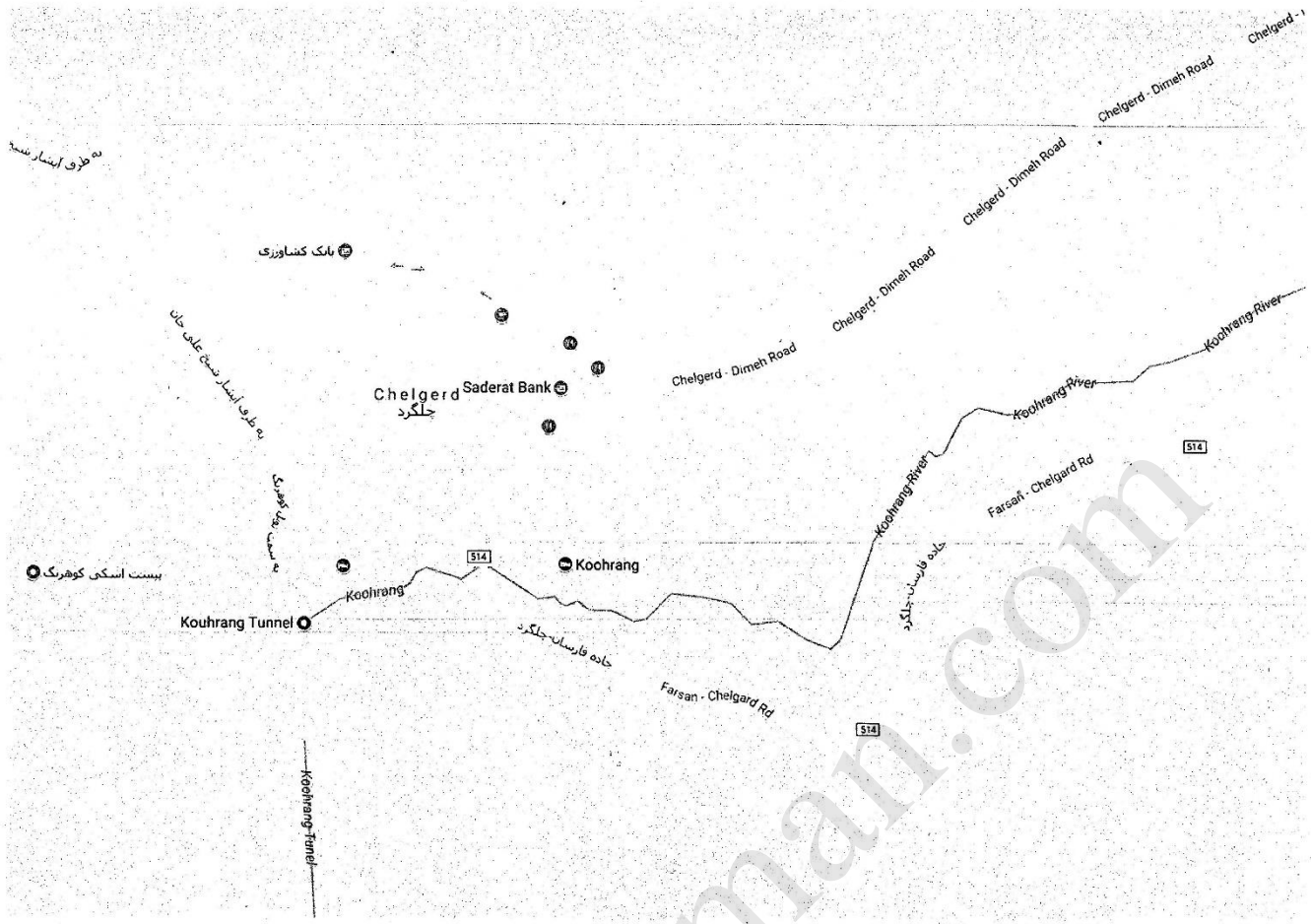


بلوک ۷ فارسان		
ردیف	شرح	حدود
۱-۷	شهرک فرهنگیان محدوده قانونی شهر به سمت گلزار شهیدا و فنی و حرفه ای تا شیرعلیمردان و قسمت صنایع نیمه مزاحم	شمال: بلوار شهیدا جنوب: بلوار شهیدا شرق: محدوده شهر غرب: محدوده شهر
قیمت:		
مسکونی	تجاری	اداری
۶۰۰۰	۱۳۷۵۰	۶۸۷۵



کوهرنگ:

اداری	تجاری	مسکونی
۶۸۷۵	۸۷۵۰	۵۲۵۰



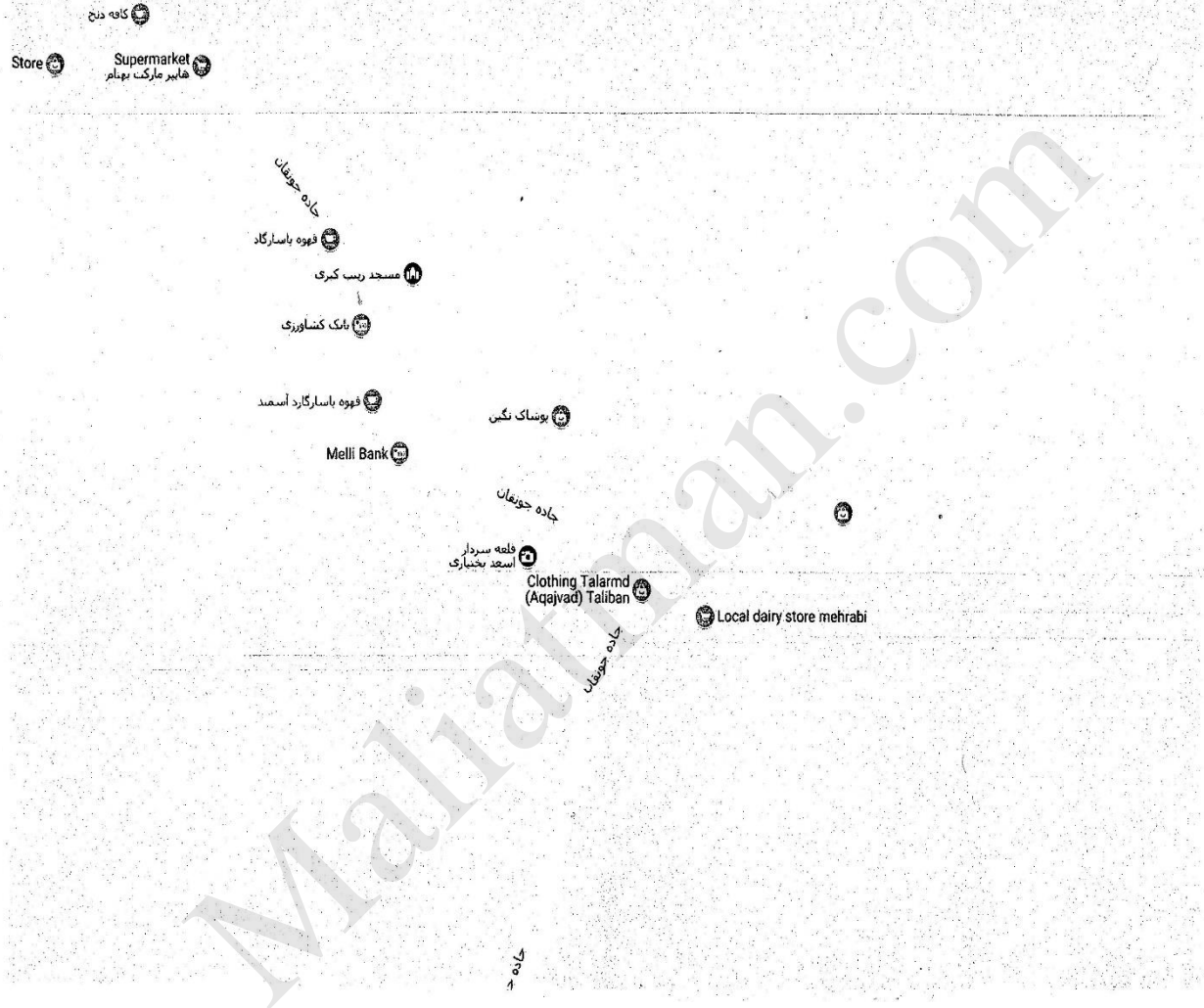
بازفت: صمصامی - شهریاری

اداری	تجاری	مسکونی
۳۴۳۸	۶۸۷۵	۳۴۵۰

روستاهای کوهرنگ

اداری	تجاری	مسکونی
۲۰۰۰	۳۴۵۰	۱۷۵۰

جونقان		
اداری	تجاری	مسکونی
۶۸۶۷	۱۰۵۰۰	۵۲۵۰



فیل آباد

اداری	تجاری	مسکونی
۵۲۵۰	۶۸۷۵	۳۴۳۸

باباحیدر

اداری	تجاری	مسکونی
۶۸۷۵	۱۳۷۵۰	۶۰۰۰۰

چلیچه

اداری	تجاری	مسکونی
۵۲۵۰	۸۷۵۰	۳۷۳۸

پردنجان

اداری	تجاری	مسکونی
۶۰۰۰	۱۱۲۵۰	۵۲۵۰

گوجان

اداری	تجاری	مسکونی
۶۰۰۰	۱۱۲۵۰	۵۲۵۰

عیسی آباد

اداری	تجاری	مسکونی
۴۱۲۵	۶۰۰۰	۳۴۵۰

راستاب		
اداری	تجاری	مسکونی
۵۲۵۰	۶۷۵۰	۴۱۸۷

ده چشمه		
اداری	تجاری	مسکونی
۶۰۰۰	۱۰۵۰۰	۵۰۰۰

کران		
اداری	تجاری	مسکونی
۵۲۵۰	۸۲۵۰	۶۷۵۰

سایر اراضی کشاورزی و روستاها		
اداری	تجاری - خدماتی	مسکونی
۳۷۵	۸۲۵	۵۲۵