

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دفترچه ارزش معاملاتی املاک.

امور مالیاتی ۴۹-۲۳



وزارت امور اقتصادی و دارائی

سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرائی ارزش معاملاتی املاک

معاونت پژوهش ، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

مصوب ۱۴۰۳ جهت اجراء در سال ۱۴۰۴

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک در کشور

ارزش معاملاتی عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک به شرح ذیل:

بخش اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک

۱- ارزش معاملاتی عرصه املاک براساس میانگین ارزش های معاملاتی عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها براساس 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 (درصد)
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۷۰
۲	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۶۰
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مرزوعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مرزوعی دیم ج) ارضی ملی و موات	۴۰ ۳۰ ۳
۴	سایر	۴۰

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 ها با کاربری متفاوت (مختلط) بر اساس قداالسهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحده 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 (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 معبرمربوطه 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 مستقلى 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 دارد 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 عیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متراژ اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق با جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۲۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
۲	مسکونی و اداری	۱۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۷,۰۰۰	۲,۱۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲,۰۰۰	۷۰۰

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱,۵٪) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

۲- در ساختمان‌های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین‌تر از همکف، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (ایعانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می‌شود.

۳- چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین‌تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می‌گردد.

۴- ارزش هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می‌گردد.

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 می‌گردد، کسر می‌شود.

۶- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (ایعانی) املاک منظور نمی‌شود.

بخش سوم: ارزش اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان‌های 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 می‌گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می‌باشند، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می‌گردد.

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۵
۲	اسکلت	۳۵
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 می‌باشد.

امور مالیاتی ۴۹۲۳ - بلوک شماره: ۵-۲-۱	
شمال:	خیابان شهید میرزایی (فروغی) حدفاصل بلوار شهید بهشتی تا خیابان شهید ادیبی

شمال:	خیابان برغان حدفاصل بلوار جانبازان (چالوس) تا خیابان شهید امامی
شرق:	بلوار جانبازان (چالوس) حدفاصل خیابان برغان تا بلوار شهید بهشتی (میدان کرج)
جنوب:	بلوار شهید بهشتی حدفاصل بلوار جانبازان (چالوس) تا خیابان شهید امامی
غرب:	خیابان شهید امامی حدفاصل خیابان برغان تا بلوار شهید بهشتی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۶۷,۵۰۰,۰۰۰	۲۲۶,۲۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۴۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۳۳ - بلوک شماره: ۴-۱

شمال:	خیابان برغان حدفاصل شهید امامی تا شهید حسین نژاد رضانی
شرق:	خیابان امامی حدفاصل خیابان برغان تا بلوار شهید بهشتی
جنوب:	خیابان شهید بهشتی و در ادامه خیابان شهید میرزایی (فروغی) حدفاصل خیابان امامی تا خیابان شهید حسین نژاد رضانی
غرب:	خیابان شهید حسین نژاد رضانی حدفاصل خیابان برغان تا خیابان شهید میرزایی (فروغی)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۲,۱۹۲,۰۰۰	۵۰,۷۰۰,۰۰۰	۴۷,۲۵۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۳۳ - بلوک شماره: ۱۲-۲

شمال:	خیابان غفاری و در ادامه خیابان طلوعی و در ادامه خیابان جلال متین (قلمستان) حد فاصل کانال آب مرد آباد تا بلوار امامزاده حسن
شرق:	کانال آب مرد آباد حد فاصل خیابان شهید غفاری تا آزاد راه کرج قزوین
جنوب:	آزاد راه کرج قزوین حد فاصل کانال آب مرد آباد تا بلوار امامزاده حسن
غرب:	بلوار امامزاده حسن حد فاصل قلمستان تا آزاده راه کرج قزوین



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۷,۶۲۰,۰۰۰	۲۷,۳۰۰,۰۰۰	۲۰,۲۵۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۲۳ - بلوک شماره: ۱۴-۲

شمال:	بلوار هفت تیر حدفاصل کانال آب مرد آباد تا بلوار امامزاده حسن (چهار راه مصباح)
شرق:	کانال آب مرد آباد حد فاصل بلوار هفت تیر تا خیابان شهید غفاری
جنوب:	خیابان غفاری و در ادامه خیابان طلوعی و در ادامه خیابان جلال متین (قلمستان) حد فاصل کانال آب مرد آباد تا بلوار امامزاده حسن
غرب:	بلوار امامزاده حسن حد فاصل هفت تیر تا خیابان قلمستان



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۲۰,۲۵۰,۰۰۰	۲۹,۲۵۰,۰۰۰	۷,۶۲۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۲۳ - بلوک شماره: ۱۵-۲	
شمال:	بلوار هفت تیر حد فاصل خیابان شهید صدوقی (ساسانی) تا کانال آب مرد آباد
شرق:	خیابان شهید صدوقی (ساسانی) حدفاصل بلوار هفت تیر تا آزاد راه کرج قزوین
جنوب:	آزاد راه کرج قزوین حدفاصل شهید صدوقی (ساسانی) تا کانال آب مرد آباد
غرب:	کانال آب مرد آباد حدفاصل بلوار هفت تیر تا آزاد راه کرج قزوین



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۷,۶۲۰,۰۰۰	۲۷,۳۰۰,۰۰۰	۲۰,۲۵۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۲۳ - بلوک شماره: ۱۶-۲	
شمال:	تقاطع خیابان شهید قندی با خیابان شهید صدوقی (ساسانی)
شرق:	خیابان شهید قندی و در ادامه خیابان کشتارگاه حدفاصل خیابان شهید صدوقی (ساسانی) تا آزاد راه کرج قزوین
جنوب:	آزاد راه کرج قزوین حدفاصل خیابان کشتارگاه تا خیابان شهید صدوقی (ساسانی)
غرب:	خیابان شهید صدوقی (ساسانی) حدفاصل شهید قندی تا آزاد راه کرج قزوین



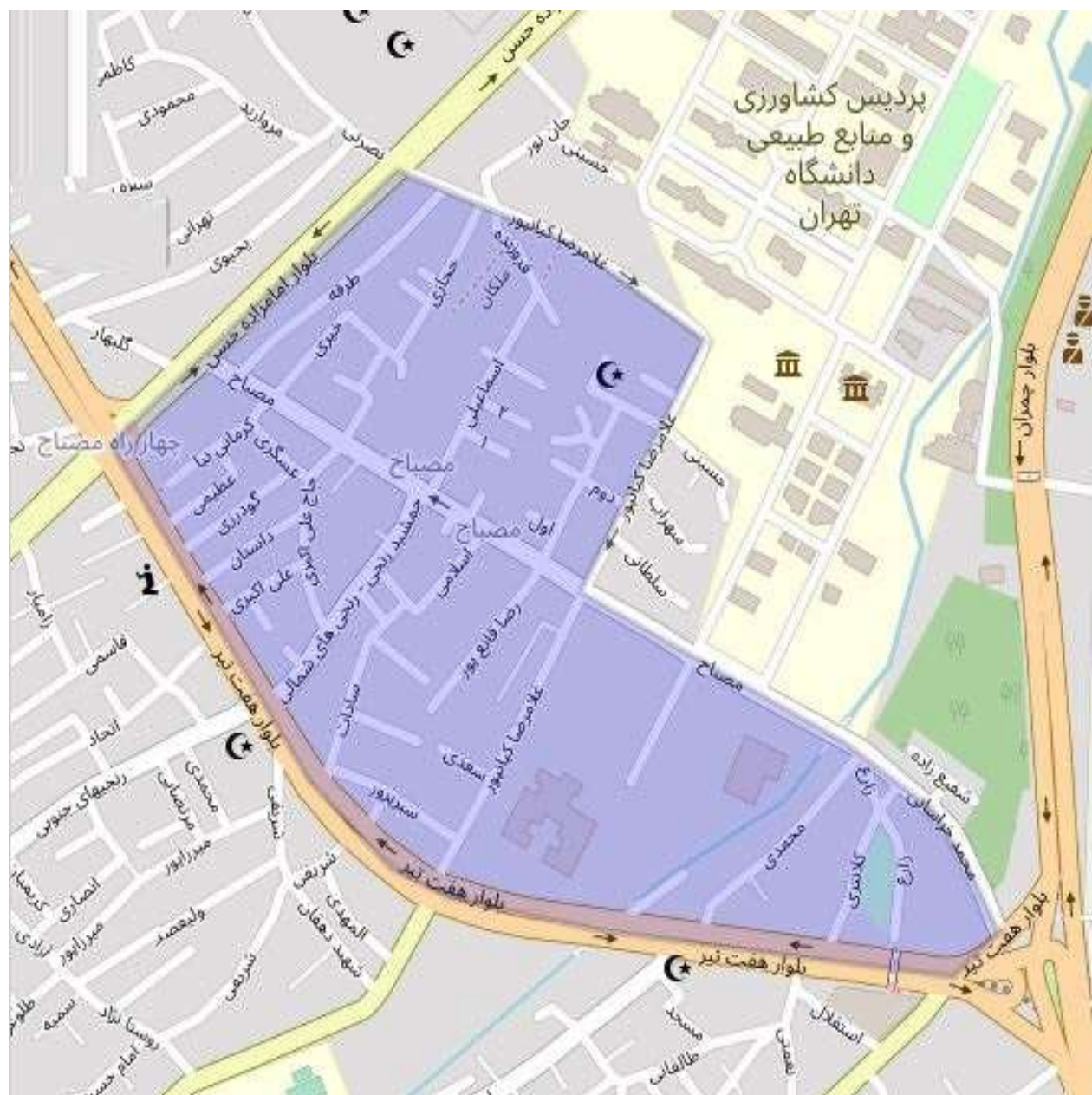
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۲۰,۲۵۰,۰۰۰	۲۷,۳۰۰,۰۰۰	۷,۶۲۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۲۳ - بلوک شماره: ۱۷-۲	
شمال:	خیابان شهید صدوقی (ساسانی) و در ادامه بلوار هفت تیر حدفاصل شهید قندی تا بلوار شهید چمران
شرق:	بلوار شهید چمران حدفاصل بلوار هفت تیر تا آزاد راه کرج قزوین (پل فردیس)
جنوب:	آزاد راه کرج قزوین حدفاصل بلوار شهید چمران تا خیابان نسیم (کشتارگاه)
غرب:	خیابان نسیم (کشتارگاه) و در ادامه خیابان شهید قندی حدفاصل آزاد راه کرج قزوین تا خیابان شهید صدوقی (ساسانی)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۲۳,۶۲۵,۰۰۰	۳۱,۲۰۰,۰۰۰	۷,۶۲۰,۰۰۰

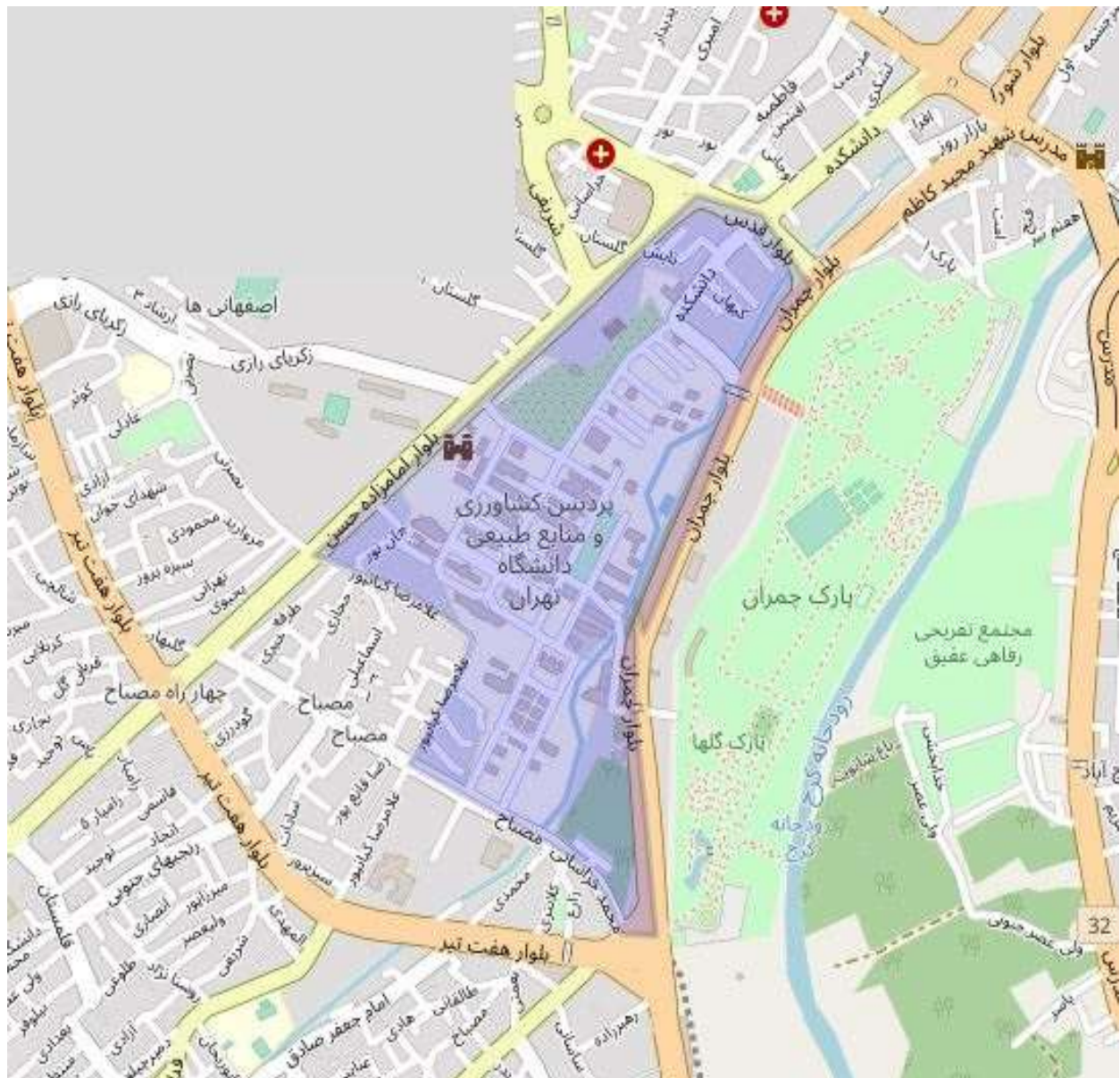
امور مالیاتی ۱۴۹۳۳ - بلوک شماره: ۱۸-۲	
شمال:	خیابان خراسانی (مصباح) و در ادامه خیابان کیانپور حدفاصل بلوار هفت تیر تا بلوار امامزاده حسن
شرق:	تقاطع بلوار هفت تیر با خیابان خراسانی (میدان امام حسین)
جنوب:	بلوار هفت تیر حدفاصل خیابان خراسانی (مصباح) تا بلوار امامزاده حسن (چهارراه مصباح)
غرب:	بلوار امامزاده حسن حدفاصل خیابان شهید کیانپور (کشاورز) تا بلوار هفت تیر (چهاراره مصباح)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۲۰,۲۵۰,۰۰۰	۲۷,۳۰۰,۰۰۰	۷,۶۲۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۲۳ - بلوک شماره: ۲۱-۲

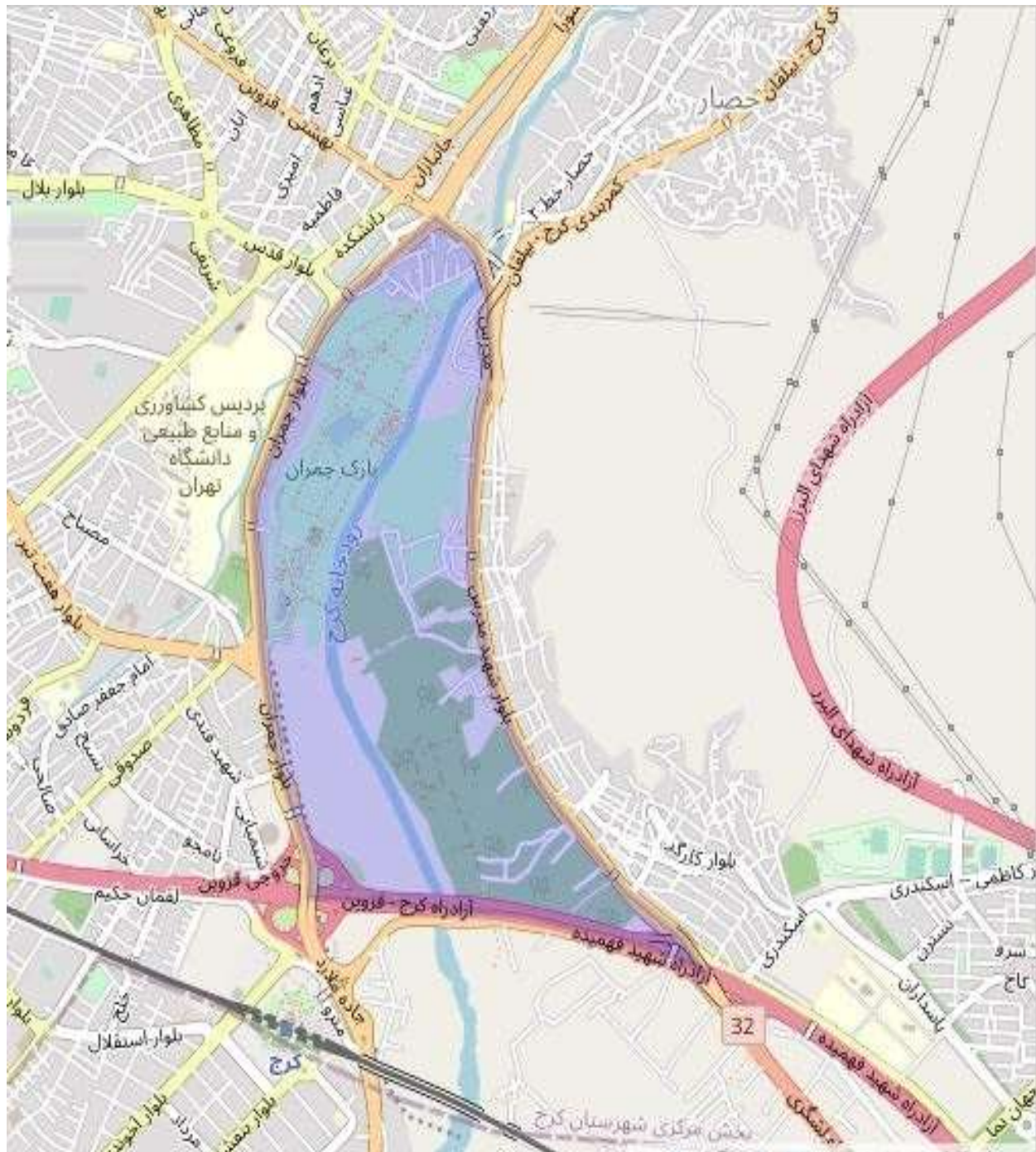
شمال:	خیابان عباسی (دانشکده) حدفاصل بلوار شهید چمران تا بلوار امامزاده حسن (چهار راه دانشکده)
شرق:	بلوار شهید چمران حدفاصل خیابان عباسی تا خیابان خراسانی (مصباح) (میدان امام حسین)
جنوب:	خیابان خراسانی (مصباح) و در ادامه خیابان کیانپور حدفاصل بلوار هفت تیر تا بلوار امامزاده حسن
غرب:	بلوار امامزاده حسن حدفاصل میدان شاه عباسی تا خیابان شهید کیانپور (کشاورز)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۳۰,۳۷۵,۰۰۰	۹۴,۲۵۰,۰۰۰	۱۲,۱۹۲,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۳۳ - بلوک شماره: ۲-۲۶	
شمال:	تقاطع بلوار مدرس با بلوار چمران
شرق:	بلوار مدرس حدفاصل بلوار شورا تا پل کلاک
جنوب:	اتوبان تهران ، کرج حد فاصل پل کلاک تا پل فردیس
غرب:	بلوار چمران حد فاصل پل فردیس (اتوبان تهران ، کرج) تا بلوار مدرس ابتداء بلوار شورا



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۴,۵۷۲,۰۰۰	۱۱,۷۰۰,۰۰۰	۱۱,۴۷۵,۰۰۰