

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهرستان‌های کرج و روستاها

امور مالیاتی کد ۵۱-۴۹



وزارت امور اقتصادی و دارایی

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 سال ۱۴۰۳ جهت اجراء در سال ۱۴۰۴

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

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 آبیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مرزوعی دیم ج) اراضی 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 قدا 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 (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 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 غیرمختلط) بر اساس متر 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 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 (ایعانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود.

۳- چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف (هم سطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می گردد.

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 می گردد.

۵- 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.

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

بخش سوم: ارزش 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 براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد.

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 می باشد.

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۵-۱	
شمال:	بلوار شهید بهشتی حد فاصل ازاد راه کرج قزوین تا جاده قزا حصار

شرق:	ازادراه کرج قزوین ودر ادامه بلوار امام خمینی حد فاصل بلوار شهید بهشتی تا خط راه آهن تهران تبریز
جنوب:	خط راه آهن تهران تبریز حد فاصل امام خمینی(بلوار ارم)تا جاده قزل حصار
غرب:	جاده قزل حصار حد فاصل بلوار شهید بهشتی تا خط راه آهن تهران تبریز



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۶۶۰۰۰۰۰	۲۲۲۰۰۰۰۰	۷۲۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۵-۲	
شمال:	خیابان شهید ایرانی حدفاصل میدان شهید چمران تا آزاد راه تهران - قزوین

شرق:	خیابان شهید حیدری از میدان شهید چمران تا آزاد راه تهران - قزوین
جنوب:	آزاد راه تهران - قزوین حد فاصل شهید ایرانی تا شهید حیدری
غرب:	تقاطع شهید ایرانی با آزاد راه تهران - قزوین

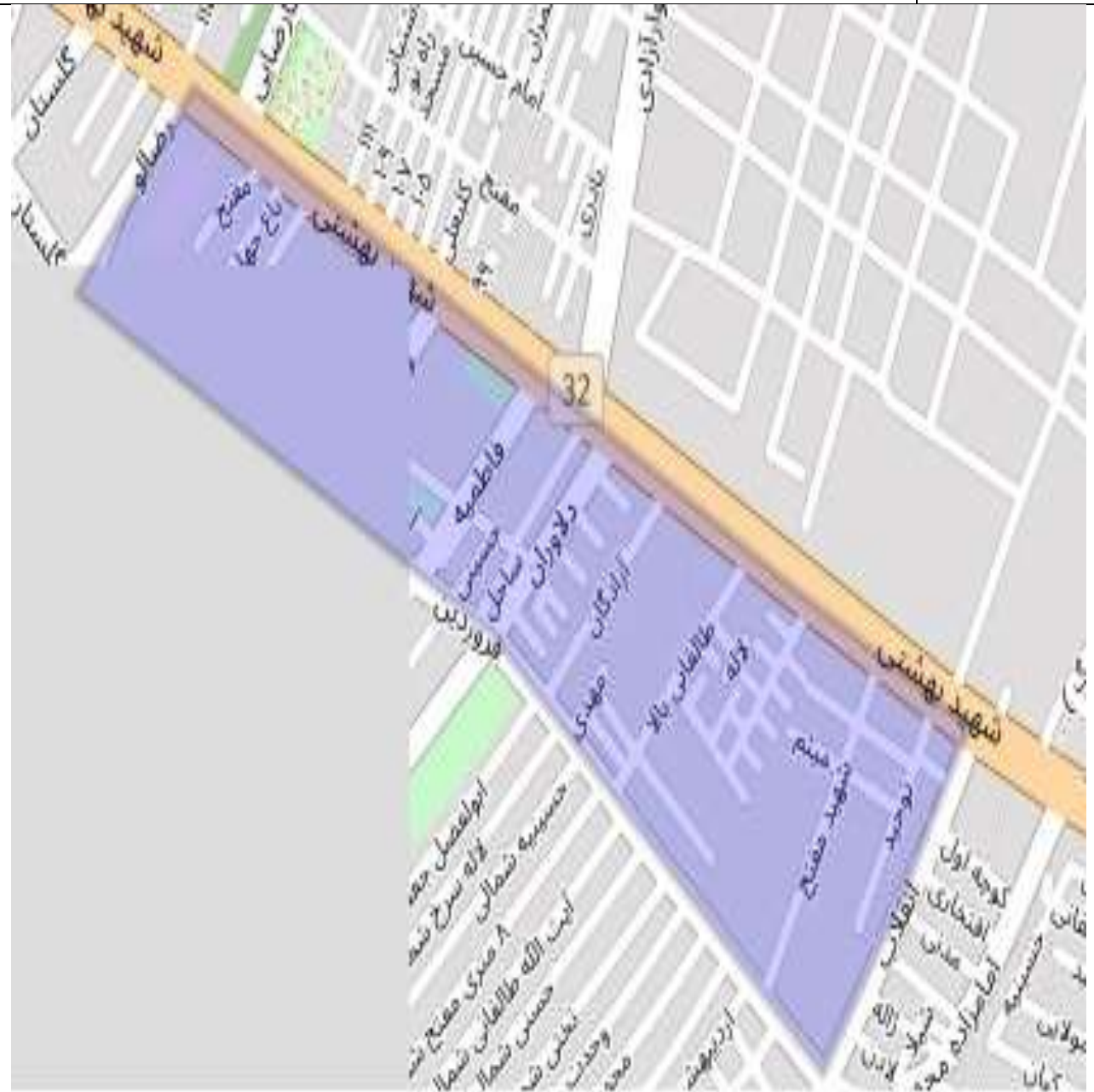


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۷۲۰۰۰۰۰	۱۰۸۰۰۰۰۰	۸۴۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۳-۵	
شمال:	خیابان شهید بهشتی حدفاصل خیابان شهید رضا (ولاسلامی) تا آزاد راه تهران - قزوین

شرق:	خیابان شهید اسلامی حدفاصل خیابان شهید بهشتی بلوار شهید ایرانی
جنوب:	بلوار شهید ایرانی حد فاصل خیابان شهید اسلامی تا آزاد راه تهران - قزوین
غرب:	آزاد راه تهران - قزوین حدفاصل خ شهید ایرانی تا خیابان شهید بهشتی

شمال:	خیابان شهید بهشتی حدفاصل خیابان شهید اسلامی تا خیابان انقلاب
شرق:	خیابان انقلاب حدفاصل خیابان شهید بهشتی تا خیابان فروردین
جنوب:	خیابان فروردین حدفاصل خیابان شهید اسلامی تا خیابان انقلاب
غرب:	خیابان شهید رضا لو(اسلامی) حدفاصل خیابان شهید بهشتی تا خیابان فروردین



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

مسکونی	تجاری	اداری
۶۶۰۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰۰	۸۴۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۵-۵

شمال:	خیابان فروردین حدفاصل خیابان صاحب الزمان تا خیابان اسلامی
شرق:	خیابان صاحب الزمان حدفاصل خیابان فروردین تا خیابان مالک اشتر
جنوب:	خیابان مالک اشتر حد فاصل صاحب الزمان تا اسلامی
غرب:	خیابان اسلامی حدفاصل خیابان فروردین تا مالک اشتر



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

اداری	تجاری	مسکونی
۷۸۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۶۶۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوکی شماره: ۵-۶

شمال:	خیابان فروردین حد فاصل خیابان انقلاب تا خیابان صاحبالزمان
شرق:	خیابان انقلاب و در ادامه خیابان شهید چمران حد فاصل فروردین تا مالک اشتر
جنوب:	خیابان مالک اشتر حد فاصل شهید چمران تا صاحب الزمان
غرب:	خیابان صاحب الزمان حد فاصل فروردین تا مالک اشتر



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

مسکونی	تجاری	اداری
۶۶۰۰۰۰۰	۴۸۰۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰۰

شمال:	خیابان شهید بهشتی حد فاصل کوچه بیمه تا خیابان انقلاب
شرق:	کوچه بیمه و در ادامه کوچه شهید فاضلی حدفاصل خیابان شهید بهشتی تا کوچه کوروش
جنوب:	کوچه کوروش و ادامه خیابان المهدی و کوچه چالوس و دیوارضلع شمالی امامزاده محمد و خیابان امامزاده محمد و کوچه زند حد فاصل کوچه فاضلی (پشت پاسگاه) تا خیابان انقلاب
غرب:	خیابان انقلاب حد فاصل شهید بهشتی تا کوچه زند



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

مسکونی	تجاری	اداری
۸۴۰۰۰۰۰	۵۶۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۵-۹

شمال:	کوچه چالوس و دیوارضلع شمالی امامزاده محمد و خیابان امامزاده محمد و کوچه زند حد فاصل خیابان المهدی تا خیابان انقلاب
شرق:	خیابان المهدی حد فاصل کوچه چالوس تا بلوار هوشیار
جنوب:	بلوار هوشیار حد فاصل خیابان المهدی تا میدان چمران ۱۰ اول خیابان چمران
غرب:	خیابان انقلاب و درادامه خیابان چمران حد فاصل کوچه زند تا میدان چمران



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

مسکونی	تجاری	اداری
۸۴۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۱۰-۵

شمال:	خیابان شهید بهشتی حد فاصل خیابان محرابیان ۲ تا کوچه بیمه
شرق:	خیابان محرابیان ۲ و در ادامه خیابان اسفند حد فاصل شهید بهشتی تا بلوار هوشیار
جنوب:	بلوار هوشیار حد فاصل خیابان اسفند تا خیابان المهدی
غرب:	کوچه بیمه و در ادامه شهید فاضلی و کوچه کوروش و المهدی حد فاصل شهید بهشتی تا بلوار هوشیار



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۲۰۰۰۰۰۰	۲۰۵۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰۰

شمال:	بلوار شهید بهشتی حد فصل ۴۵ متری گلشهر تا خیابان محرابیان ۲
شرق:	۴۵ متری گلشهر حد فاصل شهید بهشتی تا بلوار هوشیار
جنوب:	بلوار هوشیار حد فاصل ۴۵ متری گلشهر تا خیابان اسفند
غرب:	خیابان محرابیان ۲ و در ادامه خیابان اسفند حد فاصل شهید بهشتی تا بلوار هوشیار



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

اداری	تجاری	مسکونی
۱۷۵۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۱۴۵۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۱۲-۵

شمال:	بلوار هوشیار حد فاصل ۴۵ متری گلشهر تا میدان چمران ۱۰ اول خیابان شهید حیدری
شرق:	۴۵ متری گلشهر حد فاصل دکتر هوشیار تا اختر غربی
جنوب:	اختر غربی و شهید دهباشی و گلزار غربی حد فاصل ۴۵ متری گلشهر تا ازادراه کرج - قزوین
غرب:	خیابان شهید حیدری حد فاصل میدان چمران اول دکتر هوشیار تا ازاد راه تهران - قزوین



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۲۰۰۰۰۰۰	۴۲۰۰۰۰۰۰	۱۵۶۰۰۰۰۰

شمال:	خیابان مفتوح در ادامه خیابان نظری و خیابان آقای رضایی و خیابان شهید هداوند و خیابان بحری حدفاصل بلوار آزادی تا خیابان خوارزمی (دانشگاه)
شرق:	خیابان آزادی حدفاصل خیابان مفتوح تا بلوار شهید بهشتی
جنوب:	بلوار شهید بهشتی حدفاصل بلوار آزادی تا خیابان خوارزمی (دانشگاه)
غرب:	خیابان خوارزمی (دانشگاه) حدفاصل بحری تا خیابان شهید بهشتی



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

مسکونی	تجاری	اداری
۴۸۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۲-۶

شمال:	خیابان شهید تهرقان و در ادامه خیابان اسلامی و در ادامه خیابان حیدری ساسانی حفاصل خیابان آزادی تا بلوار خوارزمی(دانشگاه)
شرق:	خیابان آزادی حفاصل خیابان شهید دهقان تا خیابان شهید مفتاح
جنوب:	خیابان مفتاح در ادامه خیابان نظری و خیابان آقای رضایی و خیابان شهید هداوند و خیابان بحری حفاصل بلوار آزادی تا خیابان خوارزمی (دانشگاه)
غرب:	بلوار خوارزمی(دانشگاه) حفاصل خیابان بحری تا خیابان حیدری ساسانی



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

مسکونی	تجاری	اداری
۴۸۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۵۱-بلوک شماره: ۳-۶

شمال:	۱۶ متری شهرداری (توحید) و در ادامه خیابان خوش خوی حفاصل بلوار شهید رجایی (ظفر) تا خیابان آزادی (ابتدای خیابان شهید دهقان)
شرق:	بلوار شهید رجایی (ظفر) و در ادامه خیابان قلم و خیابان شهید رجایی حفاصل ۱۶ متری شهرداری (توحید) تا بلوار شهید بهشتی
جنوب:	بلوار شهید بهشتی حفاصل خیابان شهید رجایی تا خیابان آزادی
غرب:	خیابان آزادی حفاصل خیابان خوش خوی (ابتدای خیابان شهید دهقان) تا بلوار شهید بهشتی



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

اداری	تجاری	مسکونی
۸۸۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۷۸۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۵-۶

شمال:	خیابان ۳۸ ام (توحید) و در ادامه گوهر حدفاصل بلوار امام خمینی (باغستان) تا خیابان قلم
شرق:	بلوار امام خمینی(باغستان) حدفاصل خیابان سی و هشتم(خیابان توحید) تا خیابان بنی نجار
جنوب:	خیابان بنی نجار حدفاصل بلوار امام خمینی(باغستان) تا خیابان شهید رجایی
غرب:	خیابان قلم و در ادامه خیابان شهید رجایی حدفاصل خیابان گوهر تا خیابان بنی نجار



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

مسکونی	تجاری	اداری
۹۶۰۰۰۰۰	۲۷۰۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۱-بلوک شماره: ۷-۶

شمال:	خیابان یکم غربی شاهین ویلا مداخل بلوار امام خمینی (خیابان شاهین ویلا) تا خیابان قلم
شرق:	بلوار امام خمینی حدفاصل خیابان یکم غربی شاهین ویلا تا خیابان سی و هشتم (توحید)
جنوب:	خیابان ۳۸ ام (توحید) و رد ادامه خیابان گوهر حد فاصل بلوار امام خمینی (باغستان) تا خیابان قلم
غرب:	خیابان قلم حد فاصل یکم غربی شاهین ویلا تا خیابان گوهر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۹۶۰۰۰۰۰	۳۶۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰