

دفترچه ارزش معاماتی املاک

شهرستان‌های کرج و روستاها

امور مالیاتی کد ۵۲-۴۹



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرائی ارزش روز 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 روز 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 ارزش‌های معاملاتی عرصه املاک به تفکیک کاربری‌های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری‌ها براساس ضرائب تعدیل ارزش‌های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه‌های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می‌گردد؛

ردیف	نوع کاربری	ضرایب 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 مزروعی و دیم ج) ارضی ملی و موات	٪۴۰ ٪۳۰ ۳
۴	سایر	٪۴۰

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

۲-۱- کاربری املاک براساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبت‌ه مربوط می‌باشد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی‌باشد بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی‌ها با کاربری متفاوت (مختلط) بر اساس قداالسهم عرصه هر یک از اعیانی‌های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می‌گردد.

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۴) جدول فوق عمل خواهد شد.

۳- ارزش‌های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می‌باشد 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 کاربری‌ها دو درصد (۲٪) به ارزش‌های مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.

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 (ایانی)

ارزش معاملاتی عیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس مترآژ عیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق با جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری عیانی	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 ساختمان‌های 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 می‌شود.
- 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 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 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.

شمال:	بلوار بهشتی حدفاصل بلوار حدادی تا خیابان مطهری
شرق:	خیابان مطهری حد فاصل شهید بهشتی با خط فرضی امتداد خیابان مصطفی خمینی
جنوب:	خیابان مصطفی خمینی و در ادامه خیابان اول و خیابان شهید قاصدی حد فاصل مطهری تا بلوار حدادی (فلکه میانجاده)
غرب:	بلوار شهید حدادی حدفاصل بلوار شهید بهشتی کوچه ابوذر (فلکه میانجاده)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۵۲ - بلوک شماره: ۲۵-۵

شمال:	خیابان اول و در ادامه خیابان قاصدی حد فاصل خیابان مصطفی خمینی تا بلوار حدادی
شرق:	خیابان مصطفی خمینی و در ادامه خیابان آبرسانی و شهید سرتیب نیاکیو و خیابان مسجد و خیابان نهم و خیابان ارکیده حد فاصل خیابان اول تا خیابان شهید جهانبخشی
جنوب:	خیابان شهید جهانبخشی و خیابان افشار حد فاصل خیابان ارکیده تا بلوار شهید حدادی
غرب:	بلوار حدادی حد فاصل شهید قاصدی تا خیابان افشار



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۰۰,۰۰۰

شمال:	خیابان یاسر ۸ و درادامه خیابان یاسر و یاسر ۱۴ و انتهای خیابان رجایی شهر و خیابان پامچال و شهید جهان بخشی و خیابان افشار حدفاصل خیابان یادگار امام تا بلوار حدادی
شرق:	یادگار امام حد فاصل یاسر ۸ تا بلوار سرداران (پل شهدای پلیس)
جنوب:	بلوار سرداران حد فاصل بلوار یادگار امام (پل شهدای پلیس) تا بلوار حدادی
غرب:	بلوار حدادی حد فاصل خیابان افشاری تا بلوار سرداران



امور مالیاتی ۱۴۹۵۲ - بلوک شماره: ۲۷-۵

شمال:	بلوار سرداران حد فاصل بلوار یادگار امام (پل شهدای پلیس) تا بلوار حدادی
شرق:	بلوار یادگار امام حد فاصل بلوار سرداران (پل شهدای پلیس) تا بلوار درختی (میدان مادر)
جنوب:	بلوار درختی حد فاصل بلوار یادگار امام (میدان مادر) تا بلوار حدادی
غرب:	بلوار حدادی حد فاصل بلوار سرداران تا بلوار درختی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۰,۰۰۰

شمال:	بلوار شهید بهشتی حد فاصل یادگار امام (سه راه گوهردشت) تا دهقان ویلای اول
شرق:	بلوار یادگار امام حد فاصل شهید بهشتی (سه راه گوهردشت) تا یاسر ۱
جنوب:	خیابان یاسر ۱ در ادامه شهید ناصر خاکی و خیابان دوم حد فاصل یادگار امام تا دهقان ویلا اول
غرب:	دهقان ویلای اول حد فاصل خیابان شهید بهشتی تا خیابان دوم



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۰۰۰,۰۰۰

شمال:	خیابان ناصر خاکی و در ادامه خیابان دوم حد فاصل خیابان یاسر تا خیابان دهقان ویلای اول
شرق:	خیابان یاسر حد فاصل خیابان شهید ناصر خاکی تا یاسر ۱۴
جنوب:	خیابان یاسر ۱۴ و در ادامه تا انتهای خیابان رجایی شهر و در ادامه خیابان پامچال حد فاصل خیابان یاسر تا خیابان دهقان ویلای اول
غرب:	خیابان دهقان ویلای اول حد فاصل خیابان دوم تا خیابان پامچال



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰

شمال:	خیابان مصطفی خمینی حد فاصل ابتدای خیابان اول تا خیابان شهید بهشتی
شرق:	خیابان دهقان ویلا اول حد فاصل خیابان شهید بهشتی تا خیابان پامچال
جنوب:	خیابان پامچال و در ادامه جهان بخشی حد فاصل دهقان ویلا اول تا خیابان ارکیده
غرب:	خیابان مصطفی خمینی و در ادامه خیابان شهید سرتیب نیاکیو ابرسانی و خیابان مسجد و خیابان نهم و خیابان ارکیده حد فاصل خیابان اول تا خیابان شهید جهان بخشی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰

شمال:	خیابان شهید بهشتی حدفاصل بلوار یادگار امام (سه راه گوهردشت) تا ابتدای بلوار جمهوری اسلامی (میدان سپاه)
شرق:	بلوار جمهوری اسلامی حدفاصل بلوار شهید بهشتی تا خیابان هجرت
جنوب:	خیابان خیابان بلال یکم و در ادامه خیابان هجرت حدفاصل بلوار جمهوری اسلامی تا بلوار یادگار امام
غرب:	بلوار یادگار امام حدفاصل بلوار شهید بهشتی تا خیابان بالال یکم



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۵۲ - بلوک شماره: ۲-۹

شمال:	بلوار شهید بهشتی حدفاصل خیابان علامه جعفری تا بلوار جمهوری اسلامی
شرق:	بلوار علامه جعفری (جهان چیت) حدفاصل بلوار شهید بهشتی تا بلوار گلزار شهدای چهارصد دستگاه (سروناز شرقی)
جنوب:	بلوار گلزار شهدای چهارصد دستگاه (سروناز شرقی) حدفاصل خیابان علامه جعفری (جهان چیت) تا بلوار جمهوری اسلامی بلوار گلزار شهدای چهارصد دستگاه (سروناز شرقی)
غرب:	بلوار جمهوری اسلامی حدفاصل بلوار شهید بهشتی (میدان سپاه) تا



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۵۲ - بلوک شماره: ۳-۹

شمال:	بلوار شهید بهشتی حدفاصل بلوار طالقانی جنوبی تا بلوار علامه جعفری (جهان چیت)
شرق:	بلوار طالقانی جنوبی حدفاصل بلوار شهید بهشتی تا خیابان قیام (زندیه)
جنوب:	خیابان قیام (زندیه) و در ادامه خیابان شهدای ۵ حدفاصل طالقانی جنوبی و علامه جعفری
غرب:	بلوار علامه جعفری (جهان چیت) حدفاصل بلوار شهید بهشتی تا بلوار گلزار شهدای چهارصد دستگاه (سروناز شرقی)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۲ - بلوک شماره: ۴-۹ (کوی کارسندان جنوبی)

شمال:	خیابان هجرت و در ادامه خیابان بلال یکم حدفاصل بلوار جمهوری اسلامی تا خیابان بلال (خیابان شهید عبادی)
شرق:	خیابان جمهوری اسلامی حدفاصل خیابان هجرت تا ابتدای بلوار سرداران (میدان والفجر)
جنوب:	بلوار سرداران حدفاصل بلوار جمهوری اسلامی (میدان والفجر) تا خیابان بلال (شهید عبادی)
غرب:	خیابان بلال (شهید عبادی) حدفاصل خیابان بلال یکم تا بلوار سرداران



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۲ - بلوک شماره : ۵-۹

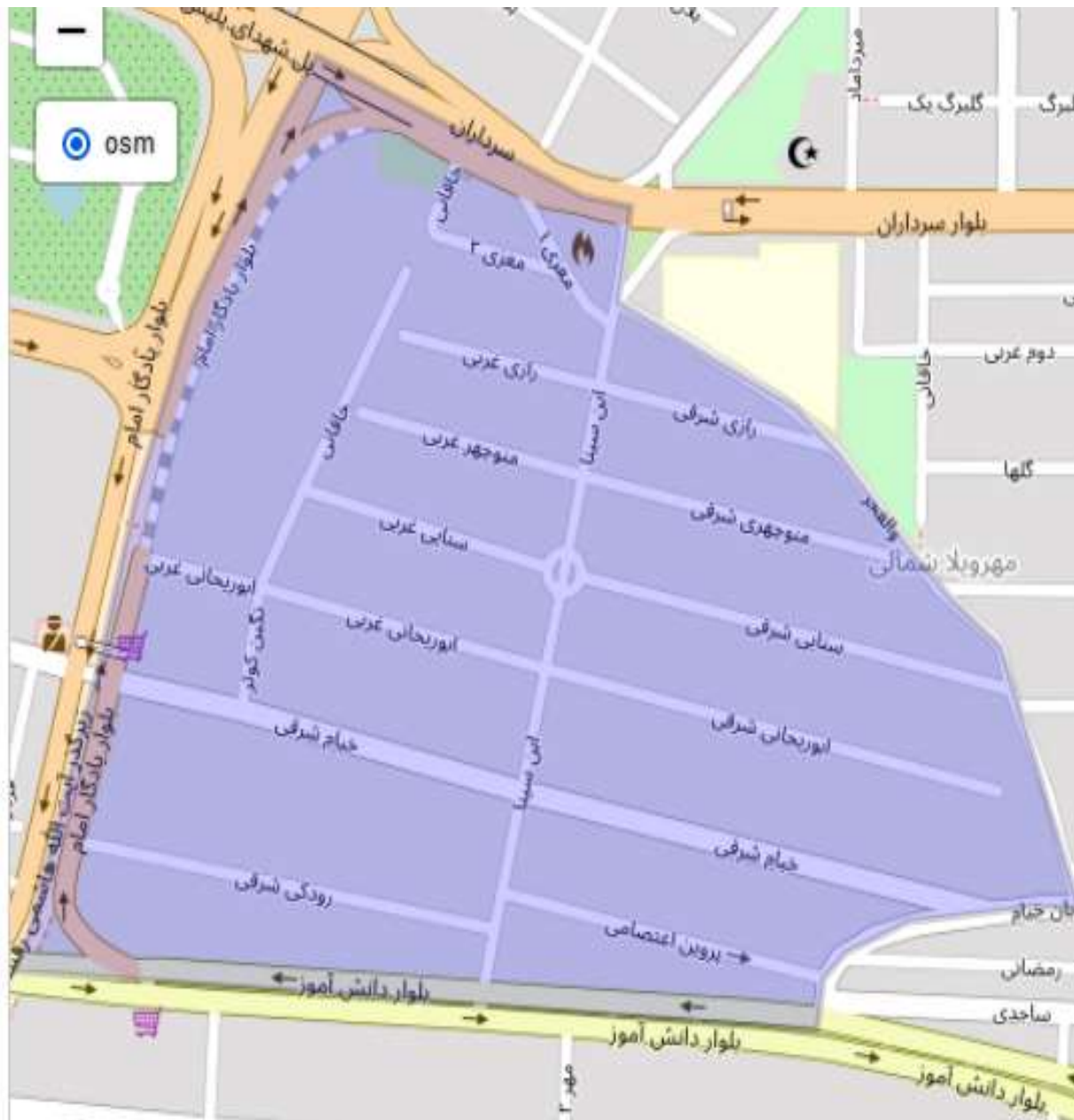
شمال:	خیابان بلال یکم حدفاصل خیابان رسالت تا بلوار یادگار امام
شرق:	خیابان نصر و در ادامه خیابان لطفی و بلال (شهید عبادی) حدفاصل خیابان رسالت سوم تا بلوار سرداران
جنوب:	بلوار سرداران حدفاصل خیابان بلال (شهید عبادی) تا بلوار یادگار امام (پل شهدای پلیس)
غرب:	بلوار یادگار امام حدفاصل شهید میرزایی تا بلوار سرداران (پل شهدای پلیس)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۲ - بلوک شماره: ۶-۹ (گلشهر ویلا شرقی)	
شمال:	بلوار سرداران حدفاصل خیابان ابن سینا تا بلوار یادگار امام (پل شهدای پلیس)
شرق:	خیابان ابن سینا و در ادامه خیابان والفجر و در ادامه خیابان پروین اعتصامی و در ادامه خیابان ساجدی حدفاصل بلوار شهدای دانش آموز تا بلوار سرداران
جنوب:	بلوار شهدای دانش آموز حدفاصل خیابان ساجدی تا بلوار یادگار امام (میدان مادر)
غرب:	بلوار یادگار امام حدفاصل بلوار سرداران (پل شهدای پلیس) تا بلوار شهدای دانش آموز (میدان مادر)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۲ - بلوک شماره: ۷-۹		
شمال:	بلوار سرداران حدفاصل بلوار جمهوری اسلامی(میدان والفجر) تا خیابان ابن سینا	
شرق:	تقاطع بلوار سرداران با خیابان اول غربی	
جنوب:	خیابان دوم غربی و در ادامه خیابان خاقانی و در ادامه خیابان والفجر و خیابان ابن سینا حدفاصل بلوار جمهوری اسلامی(میدان والفجر تا بلوار سرداران	
غرب:	تقاطع بلوار سرداران با خیابان ابن سینا	
		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۴+۱۴۰ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۵۲ - بلوی شماره: ۹-۹

شمال:	خیابان قیام (زندیه) و در ادامه خیابان شهدای ۵ حدفاصل طالقانی جنوبی و علامه جعفری
شرق:	خیابان طالقانی جنوبی حدفاصل خیابان قیام (زندیه) تا بلوار شدهی هفت تیر
جنوب:	بلوار شهدای هفت تیر حدفاصل طالقانی جنوبی (چهار راه هفت تیر) تا بلوار علامه جعفری (جهان چیت)
غرب:	بلوار علامه جعفری (جهان چیت) حدفاصل بلوار شهدای هفت تیر خیابان شهدای پنج



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۵۲ - بلوک شماره ۱۱-۹ (دولت آباد)	
شمال:	بلوار شهدای دانش آموز حدفاصل بلوار نبوت تا خیابان حیدر خانی
شرق:	بلوار نبوت حدفاصل بلوار شهدای دانش آموز تا آزاد راه کرج قزوین
جنوب:	آزاد راه کرج قزوین حدفاصل بلوار نبوت تا خیابان حیدر خانی
غرب:	خیابان حیدرخانی حدفاصل بلوار شهدای دانش آموز تا آزاد راه کرج قزوین



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰