

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهرستان‌های کرج روستاها

امور مالیاتی کد ۶۴-۴۹

(جهت اجرا در سال ۱۴۰۴)



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 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:	٪۴۰
	الف) باغات، اراضی مرزوعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ...	٪۳۰
	ب) اراضی مزروعی و دیم	٪۳
	ج) اراضی ملی و موات	٪۴۰
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 قدا‌لسهم 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: افزایش‌های مذکور در ارزش‌های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری‌ها محاسبه نمی‌گردد.

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 مترائ 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 ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۱-۲

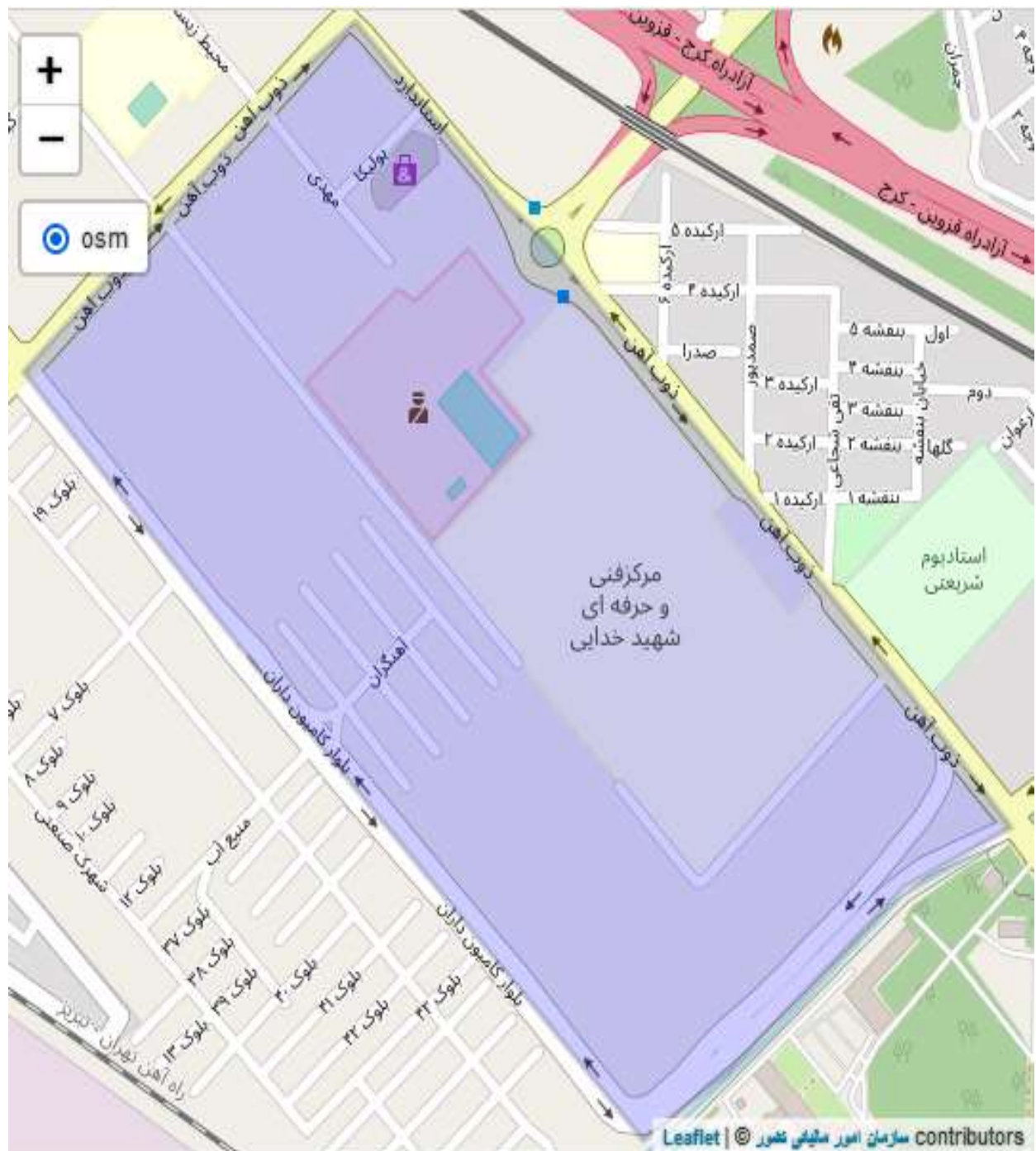
شمال:	بلوار پمپ گاز حدفاصل خیابان ذوب آهن تا جاده مرد آباد (ماهدشت)
شرق:	خیابان ذوب آهن حدفاصل پمپ گاز تا راه آهن کرج و قزوین
جنوب:	راه آهن کرج و قزوین حدفاصل ذوب آهن تا جاده مرد آباد (ماهدشت)
غرب:	جاده مرد آباد (ماهدشت) حدفاصل خیابان پمپ گاز تا مسیر راه آهن کرج قزوین



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

مسکونی	تجاری	اداری
۴۵۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰۰

شمال:	استاندارد (ذوب آهن) حدفاصل بلوار کامیونداران (روبه روی خیابان فردوسی) تا خیابان پمپ گاز (کامیونداران)
شرق:	تقاطع استاندارد (ذوب آهن) با بلوار کامیونداران
جنوب:	بلوار کامیونداران حد فاصل خیابان استاندارد (ذوب آهن) تا چهار راه ذوب آهن
غرب:	تقاطع استاندارد (ذوب آهن) با بلوار کامیونداران



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

اداری	تجاری	مسکونی
۱۱۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰۰	۴۸۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۴-۲

شمال:	استاندارد (ذوب آهن) در ادامه بلوار کامیونداران حد فاصل خیابان پاسداران تا چهار راه ذوب آهن
شرق:	خیابان ذوب آهن حدفاصل خیابان پاسداران تا خط راه آهن کرج قزوین
جنوب:	مسیر راه آهن کرج قزوین حدفاصل ایستگاه راه آهن کرج تا خیابان ذوب آهن تا ابتدای خیابان نور
غرب:	خیابان ذوب آهن حدفاصل بلوار کامیونداران تا مسیر راه آهن کرج قزوین



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

اداری	تجاری	مسکونی
۱۱۰۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰۰۰	۴۸۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۵-۲	
شمال:	آزاد راه کرج قزوین حدفاصل خیابان فردوسی تا بلوار امامزاده حسن
شرق:	خیابان فردوسی حدفاصل آزاد راه کرج قزوین تا خیابان استاندارد (ذوب آهن)
جنوب:	استاندارد (ذوب آهن) حدفاصل خیابان فردوسی تا بلوار امامزاده حسن
غرب:	بلوار امامزاده حسن حدفاصل آزاد راه کرج قزوین تا خیابان استاندارد (ذوب آهن)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱۰۰۰۰۰۰	۳۱۰۰۰۰۰	۲۱۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۶۴- بلوک شماره: ۶-۲		
شمال:	آزاد راه کرج قزوین حدفاصل پاسداران جنوبی تا خیابان فردوسی	
شرق:	پاسداران جنوبی حد فاصل آزاد راه کرج قزوین تا خیابان شهید صدوقی	
جنوب:	خیابان شهید صدوقی و در ادامه شهید دوانگه حد فاصل خیابان پاسداران جنوبی تا خیابان فردوسی	
غرب:	خیابان فردوسی حد فاصل آزاد راه کرج قزوین تا خیابان شهید دوانگه	



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۷۴۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۷-۲		
شمال:	خیابان شهید صدوقی و در ادامه شهید دوانگه حد فاصل خیابان پاسداران جنوبی تا خیابان فردوسی	
شرق:	پاسداران جنوبی حدفاصل خیابان شهید صدوقی تا خیابان ذوب آهن (استاندارد) (ذوب آهن	
جنوب:	استاندارد) (ذوب آهن) حد فاصل خیابان پاسداران تا خیابان فردوسی	
غرب:	خیابان فردوسی حدفاصل خیابان شهید دودانگه تا خیابان استاندارد (ذوب آهن)	

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۴۵۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰

شمال:	جاده ملارد حد فاصل خط فرضی بلوار بنفشه تا خیابان آتش نشانی (بلوار آخوندی)
شرق:	بلوار بنفشه حدفاصل جاده ملارد با خیابان راه آهن (حسین آباد)
جنوب:	خیابان راه آهن (حسین آباد) حد فاصل بلوار بنفشه تا خیابان آتش نشانی
غرب:	خیابان آتش نشانی حدفاصل جاده ملارد تا خیابان راه آهن (حسین آباد)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۶۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۱۰-۲

شمال:	بلوار بنفشه و در ادامه خیابان راه آهن و در ادامه ایستگاه راه آهن کرج حد فاصل جاده ملارد تا مسیر راه آهن کرج قزوین
شرق:	جاده ملارد و در ادامه بلوار شهدای سرحد آباد حد فاصل خط فرضی بلوار بنفشه تا مسیر راه آهن کرج قزوین
جنوب:	مسیر راه آهن کرج قزوین حد فاصل بلوار شهدای سرحد آباد تا ایستگاه راه آهن کرج
غرب:	تقاطع ایستگاه راه آهن و خط راه آهن



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

مسکونی	تجاری	اداری
۶۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰۰

شمال:	تقاطع بلوار شهید فهمیده با خیابان والفجر
شرق:	بلوار والفجر و در ادامه بلوار امامزاده حسن حد فاصل بلوار شهید فهمیده تا آزاد راه کرج قزوین
جنوب:	آزاد راه کرج قزوین حد فاصل بلوار امامزاده حسن تا بلوار شهید فهمیده
غرب:	بلوار شهید فهمیده حدفاصل خیابان والفجر با آزاد راه کرج قزوین



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

مسکونی	تجاری	اداری
۹۵۰۰۰۰۰	۳۴۰۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۱۳-۲

شمال:	بلوار هفت تیر حد فاصل بلوار امامزاده حسن تا بلوار شهید فهمیده
شرق:	بلوار امامزاده حسن حد فاصل بلوار هفت تیر تا ابتدای خیابان والفجر
جنوب:	بلوار والفجر حد فاصل بلوار امامزاده حسن تا بلوار شهید فهمیده
غرب:	بلوار شهید فهمیده حد فاصل بلوار هفت تیر تا خیابان والفجر



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

مسکونی	تجاری	اداری
۹۵۰۰۰۰۰	۳۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۱۹-۲

شمال:	تقاطع بلوار امامزاده حسن با خیابان رازی
شرق:	بلوار امامزاده حسن حدفاصل خیابان رازی تا بلوار هفت تیر
جنوب:	بلوار هفت تیر حد فاصل بلوار امامزاده حسن تا خیابان رازی
غرب:	خیابان رازی حدفاصل بلوار امامزاده حسن تا بلوار هفت تیر



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۱۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۲۰-۲

شمال:	بلوار بلال حبشی (شهید جابری ۹) و در ادامه شهید شریفی (توحید) حدفاصل بلوار هفت تیر تا بلوار امامزاده حسن
شرق:	بلوار امامزاده حسن حدفاصل خیابان شهید شریفی (توحید) تا خیابان راضی
جنوب:	خیابان رازی حدفاصل بلوار امامزاده حسن تا بلوار هفت تیر
غرب:	بلوار هفت تیر حدفاصل رازی تا بلوار بلال حبشی (چهار راه هفت تیر)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۲۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۲۳-۲

شمال:	بلوار شهید بهشتی حدفاصل چهار راه طالقانی (ابتدای طالقانی جنوبی) تا میدان شهدا (ابتدای خیابان مهدیه)
شرق:	خیابان مهدیه حدفاصل خیابان شهید بهشتی (میدان شهدا تا خیابان فرزانه)
جنوب:	خیابان فرزانه و در ادامه خیابان فیضی و خیابان خیلدار حدفاصل خیابان مهدیه تا خیابان طالقانی جنوبی
غرب:	خیابان طالقانی جنوبی حدفاصل چهارراه طالقانی (خیابان شهید بهشتی تا خیابان شهید خیلدار)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۶۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰

شمال:	خیابان فرزانه حدفاصل خیابان مهدیه تا خیابان فیضی
شرق:	خیابان مهدیه حد فاصل خیابان فرزانه تا میدان توحید (ابتدای خیابان هفت تیر)
جنوب:	بلوار بلال(شهید صابری) حدفاصل میدان توحید تا خیابان ملکی
غرب:	خیابان ملکی و در ادامه خیابان مطلق حدفاصل خیابان هفت تیر تا خیابان فرزانه



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۶۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۱۲-۹

شمال:	بلوار شهدای هفت تیر حدفاصل بلوار هفت تیر (چهار راه هفت تیر) تا بلوار نبوت
شرق:	بلوار هفت تیر حدفاصل بلوار شهدای هفت تیر (چهار راه هفت تیر) تا بلوار شهید فهمیده
جنوب:	بلوار شهید فهمیده حدفاصل بلوار هفت تیر تا خیابان ابوسعید
غرب:	خیابان ابوسعید حدفاصل بلوار شهید فهمیده تا بلوار نبوت



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

مسکونی	تجاری	اداری
۹۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۳۱۰۰۰۰۰۰

شمال:	بلوار نبوت حدفاصل خیابان ابوسعید تا آزاد راه کرج قزوین
شرق:	خیابان ابوسعید حدفاصل بلوار شهید فهمیده تا بلوار نبوت
جنوب:	بلوار شهید فهمیده حدفاصل خیابان ابوسعید تا آزاد راه کرج قزوین
غرب:	آزاد راه کرج قزوین حدفاصل بلوار شهید فهمیده تا بلوار نبوت



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

مسکونی	تجاری	اداری
۹۰۰۰۰۰۰	۴۸۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۴- بلوک شماره: ۱۶-۹

شمال:	خط راه آهن کرج قزوین حدفاصل کانال آب مرد آباد تا جاده مرد آباد (ماهدشت)
شرق:	کانال آب مرد آباد حدفاصل خط راه آهن کرج قزوین تا خیابان بسیج (مشکین دشت)
جنوب:	خیابان بسیج (مشکین دشت) و در ادامه خیابان شهید آخوندی (بلوار گلها) و در ادامه خیابان همت حدفاصل کانال آب مرد آباد تا جاده مرد آباد (ماهدشت یا بلوار امام خمینی)
غرب:	جاده مرد آباد (ماهدشت یا بلوار امام خمینی) حدفاصل خط راه آن کرج قزوین تا خیابان همت



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

مسکونی	تجاری	اداری
۷۵۰۰۰۰۰	۹۰۰۰۰۰۰	۱۹۰۰۰۰۰۰