

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهرستان‌های کرج روستاها

امور مالیاتی کد ۶۷-۴۹



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 سال ۱۴۰۳

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 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) اراضی 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 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 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 (اعیانی) 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 (اعیانی) 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 ۱۳۹۶۷ - بلوک شماره: ۶-۱

شمال:	خیابان شریعتی حدفاصل بلوار بسیج(کاج) تا خیابان درمانگاه
شرق:	خیابان درمانگاه و در ادامه بلوار جانبازان(چالوس) حدفاصل خیابان شریعتی تا خیابان برغان
جنوب:	خیابان برغان حدفاصل بلوار جانبازان (چالوس) تا بلوار طالقانی شمالی (میدان آزادگان)
غرب:	بلوار یادگار امام حدفاصل خیابان تختی تا خیابان برغان



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

مسکونی	تجاری	اداری
۸۰۰۰۰۰۰	۴۲۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۱۳۹۶۷ - بلوک شماره: ۷-۱

شمال:	بلوار بسیج (کاج) حدفاصل میدان آزادگان تا خیابان نیک نژاد
شرق:	خیابان نیک نژاد حدفاصل بلوار بسیج (کاج) تا بلوار ولیعصر
جنوب:	بلوار ولیعصر و در ادامه خیابان ضامن آهو و خیابان ولیعصر و در ادامه خیابان شریعتی و خیابان تختی و خیابان یادگار امام حدفاصل خیابان نیک نژاد تا خیابان برغان
غرب:	خیابان برغان حدفاصل خیابان یادگار امام تا میدان آزادگان (بلوار بسیج)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۳۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۱۳۹۷ - بلوک شماره: ۸-۱

شمال:	خیابان ولیعصر حدفاصل خیابان ضامن آهو تا خیابان شریعتی
شرق:	خیابان ضامن آهو و در ادامه احمد کافی و در ادامه خیابان امید و خیابان علی ابن ابیطالب حدفاصل خیابان ولیعصر تا خیابان شریعتی
جنوب:	خیابان شریعتی حدفاصل علی ابن ابیطالب تا خیابان ولیعصر
غرب:	تقاطع خیابان ولیعصر تا خیابان شریعتی



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

مسکونی	تجاری	اداری
۷۰۰۰۰۰۰	۱۶۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰

شمال:	بلوار ولیعصر حدفاصل خیابان نیک نژاد جنوبی تا خیابان شیخ احمد کافی
شرق:	خیابان شریعتی و در ادامه خیابان حافظ حدفاصل بلوار ولیعصر تا بلوار جانبازان (چالوس)
جنوب:	بلوار جانبازان (چالوس) حدفاصل خیابان حافظ تا درمانگاه
غرب:	خیابان درمانگاه و در ادامه خیابان شریعتی و خیابان علی ابن ابیطالب و خیابان امید و خیابان شیخ احمد کافی حدفاصل بلوار جانبازان (چالوس) تا بلوار ولیعصر



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

مسکونی	تجاری	اداری
۷۰۰۰۰۰۰	۱۶۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۷ - بلوک شماره: ۱۰-۱

شمال:	بلوار ولیعصر حدفاصل بلوار استقلال تا خیابان شهید نیک نژاد جنوبی
شرق:	بلوار استقلال و در ادامه بلوار جانبازان (چالوس) حدفاصل بلوار ولیعصر تا خیابان حافظ
جنوب:	تقاطع بلوار جانبازان (چالوس) تا خیابان حافظ
غرب:	خیابان شریعتی و در ادامه خیابان حافظ حدفاصل بلوار ولیعصر تا بلوار جانبازان (چالوس)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۷۰۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۱۳۹۷ - بلوک شماره: ۱۴-۸

شمال:	بلوار تربیت مربی غربی (بلوار تعاون) و در ادامه بلوار ملاصدرا حدفاصل بلوار طالقانی شمالی تا بلوار نبوت (میدان نبوت)
شرق:	بلوار آیت الله طالقانی شمالی حدفاصل بلوار تربیت مربی غربی (بلوار تعاون) تا بلوار شهید مطهری
جنوب:	بلوار شهید مطهری حدفاصل بلوار آیت الله طالقانی شمالی (میدان آزادگان) تا بلوار نبوت
غرب:	بلوار نبوت حدفاصل بلوار شهید مطهری تا بلوار ملاصدرا (میدان نبوت)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۴۶۰۰۰۰۰	۵۵۰۰۰۰۰۰	۱۶۵۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۶۷ - بلوک شماره: ۸-۱۵

شمال:	بلوار ملاصدرا حدفاصل بلوار نبوت (میدان نبوت) تا بلوار جمهوری اسلامی
شرق:	بلوار نبوت حدفاصل بلوار شهید مطهری تا بلوار ملاصدرا (میدان نبوت)
جنوب:	بلوار شهید مطهری حدفاصل نبوت تا بلوار جمهوری اسلامی
غرب:	بلوار جمهوری اسلامی حدفاصل بلورا شهید مطهری تا بلوار ملاصدرا



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

اداری	تجاری	مسکونی
۲۶۰۰۰۰۰۰	۵۵۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۷ - بلوک شمالی ۵: ۲۰-۸ (مرکز خرید پارسین)

شمال:	بلوار تربیت مربی غربی و در ادامه خیابان تربیت ۹ حدفاصل خیابان کوشش تا بلوار تعاون
شرق:	خیابان کوشش حدفاصل خیابان تربیت ۹ تا بلوار تعاون
جنوب:	بلوار تعاون حدفاصل خیابان کوشش تا بلوار ملاصدرا
غرب:	تقاطع بلوار تعاون با بلوار ملاصدرا



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

اداری	تجاری	مسکونی
۲۶۰۰۰۰۰۰	۵۵۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰

امور مالیاتی ۱۳۹۷ - بلوک شماره: ۲۱-۸

شمال:	بزرگراه همت حدفاصل بلوار آیت الله طالقانی تا خط فرضی خیابان وصال شیرازی
شرق:	بلوار آیت الله طالقانی حدفاصل بزرگراه همت تا بلوار تربیت مربی غربی (بلوار تعاون)
جنوب:	بلوار تعاون حدفاصل بلوار آیت الله طالقانی تا خیابان کوشش
غرب:	خیابان کوشش و رد ادامه بلوار تربیت مربی غربی و در ادامه خیابان وصال شیرازی و خط فرضی حدفاصل بزرگراه همت تا بلوار تعاون



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

اداری	تجاری	مسکونی
۱۳۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰