

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهرستان‌های کرج و روستاها

امور مالیاتی کد ۶۸-۴۹



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 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 آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...	۳۰٪
	ب) اراضی مزروعی و دیم	۳٪
	ج) اراضی ملی و موات	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: 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 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 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 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
۲	مسکونی و اداری	۱۰,۰۰۰
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۷,۰۰۰
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 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.

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۵-۸-۷

شمال:	تقاطع بلوار آزادی (رجایی شهر) با خیابان چهارم شرقی (اسفندیاری)
شرق:	خیابان یکم در ادامه خیابان چهارم شرقی (اسفندیاری) حدفاصل بلوار شهید مطهری تا بلوار آزادی رجایی شهر
جنوب:	بلوار شهید مطهری حدفاصل خیابان یکم تا فلکه اول گوهردشت (بلوار آزادی)
غرب:	بلوار آزادی (رجایی شهر) حدفاصل چهارم شرقی (اسفندیاری)



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

اداری	تجاری	مسکونی
۴۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۲,۷۰۰,۰۰۰	۳۱,۵۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۹-۷

شمال:	خیابان چهارم غربی (ثابت کار) حدفاصل بلوار آزادی (رجایی شهر) تا بلوار رستاخیز
شرق:	بلوار آزادی (رجایی شهر) حدفاصل چهارم شرقی (اسفندیاری)
جنوب:	خیابان اول غربی (میرزایی پرور) حدفاصل فلکه اول گوهردشت تا میدان طالقانی (اول بلوار رستاخیز)
غرب:	بلوار رستاخیز حدفاصل چهارم غربی (ثابت کار) تا میدان طالقانی اول خیابان شهید میرزا پرور



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

مسکونی	تجاری	اداری
۳۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره ۵:۱۰-۷

شمال:	بلوار شهید مدرسی حدفاصل بلوار رستاخیز تا خیابان شهرداری
شرق:	بلوار رستاخیز حدفاصل بلوار شهید مدرسی تا میدان طالقانی
جنوب:	خیابان شهرداری حدفاصل میدان طالقانی تا خیابان شهرداری (انتهای ضلع جنوبی شهرداری منطقه ۷ کرج)
غرب:	خیابان شهرداری حدفاصل بلوار مدرسی تا خیابان شهرداری (انتهای ضلع جنوبی شهرداری منطقه ۷ کرج)



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

اداری	تجاری	مسکونی
۲۷,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰

شمال:	خیابان هشتم غربی (کاشفی) حدفاصل بلوار آزادی (رجایی شهر) تا بلوار رستاخیز
شرق:	بلوار آزادی (رجایی شهر) حدفاصل هشتم غربی (کاشفی) تا چهارم غربی (ثابت کار)
جنوب:	خیابان چهارم غربی (ثابت کار) حدفاصل بلوار آزادی (رجایی شهر) تا بلوار رستاخیز
غرب:	بلوار رستاخیز حدفاصل هشتم غربی (کاشفی) تا چهارم غربی (ثابت کار)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۳۱,۵۰۰,۰۰۰	۶۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۱۵-۷

شمال:	هشتم غربی حدفاصل بلوار استقلال تا بلوار آزادی (رجایی شهر)
شرق:	بلوار استقلال حدفاصل هشتم شرقی (بلوار شهید مطهری)
جنوب:	بلوار شهید مطهری و در ادامه خیابان یکم و در ادامه چهارم شرقی (اسفندیاری) حدفاصل بلوار استقلال تا بلوار آزادی (رجایی شهر)
غرب:	بلوار آزادی (رجایی شهر) حدفاصل هشتم شرقی تا چهارم شرقی (اسفندیاری)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۵,۵۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۵-۱۶-۷	
شمال:	بلوار شهید جعفر مودن حدفاصل بلوار استقلال تا بلوار آزادی (رجایی شهر)
شرق:	بلوار استقلال حدفاصل بلوار شهید مودن تا هشتم شرقی
جنوب:	هشتم شرقی حدفاصل بلوار استقلال تا خیابان آزادی (رجایی شهر)
غرب:	بلوار آزادی (رجایی شهر) حدفاصل بلوار مودن تا هشتم شرقی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۳۱,۵۰۰,۰۰۰	۹۲,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۱۷-۷

شمال:	بلوار موزن حدفاصل بلوار آزادی (رجایی شهر) رستاخیز
شرق:	بلوار آزادی (رجایی شهر) بلوار موزن تا هشتم شرقی (کاشفی)
جنوب:	خیابان هشتم غربی (کاشفی) حدفاصل بلوار آزادی (رجایی شهر) تا بلوار رستاخیز
غرب:	بلوار رستاخیز حدفاصل بلوار موزن تا هشتم غربی (کاشفی)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۳۱,۵۰۰,۰۰۰	۹۲,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۱۸-۷

شمال:	بلوار موزن حدفاصل بلوار رستاخیز تا خیابان شهرداری
شرق:	بلوار رستاخیز حدفاصل بلوار موزن تا هشتم غربی (کاشفی)
جنوب:	بلوار شهید مدرسی حدفاصل بلوار رستاخیز تا خیابان شهرداری
غرب:	بلوار شهرداری حدفاصل بلوار موزن تا خیابان شهید مدرسی



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

مسکونی	تجاری	اداری
۲۱,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۰۰۰,۰۰۰

شمال:	بلوار موزن حدفاصل خیابان شهرداری تا بلوار انقلاب
شرق:	خیابان شهرداری حدفاصل بلوار موزن تا خیابان شهید مدرس
جنوب:	بلوار شهید اخلاصمند حدفاصل خیابان شهرداری تا خیابان انقلاب
غرب:	بلوار انقلاب حدفاصل بلوار موزن تا خیابان اخلاص مند



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۳۹۸ - بلوک شماره: ۵-۸

شمال:	بلوار نبوت حدفاصل بلوار جمهوری اسلامی تا بلوار استقلال
شرق:	بلوار جمهوری اسلامی حدفاصل بلوار نبوت تا بلوار شهید مطهری
جنوب:	بلوار شهید مطهری حدفاصل بلوار جمهوری اسلامی تا بلوار استقلال
غرب:	بلوار استقلال حدفاصل بلوار شهید مطهری تا بلوار نبوت (ابتدای بلوار شهید جعفر مودن)



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۶۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۱۷-۸

شمال:	بلوار نبوت حدفاصل بلوار ملاصدرا (میدان نبوت) تا بلوار جمهوری اسلامی
شرق:	تقاطع بلوار نبوت با بلوار ملاصدرا (میدان نبوت)
جنوب:	بلوار ملاصدرا حدفاصل بلوار نبوت تا بلوار جمهوری اسلامی
غرب:	بلوار جمهوری اسلامی حدفاصل بلوار نبوت تا بلوار ملاصدرا



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

مسکونی	تجاری	اداری
۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۸۰۰,۰۰۰	۲۲,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۵-۱۸ (مرکز فرید مهستان)

شمال:	خیابان بوعلی شرقی حدفاصل بلوار تربیت مربی غربی تا بلوار نبوت
شرق:	بلوار تربیت مربی غربی حدفاصل نیکوکاران تا بلوار ملاصدرا
جنوب:	بلوار ملاصدرا حدفاصل تربیت مربی غربی تا بلوار نبوت
غرب:	بلوار نبوت حدفاصل بلوار ملاصدرا تا خیابان نیکوکاران



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۷۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۵۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۳۹۶۸ - بلوک شماره: ۱۹-۸

شمال:	خیابان بوعلی شرقی و در ادامه خیابان بوعلی غربی حدفصل بلوار تربیت مربی غربی تا بلوار نبوت
شرق:	
جنوب:	خیابان بوعلی شرقی و در ادامه خیابان بوعلی غربی حدفاصل بلوار تربیت مربی غربی تا بلوار نبوت
غرب:	بلوار نبوت حدفاصل خیابان بوعلی غربی تا خیابان بوعلی غربی



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۱۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۲۲-۸	
شمال:	بزرگراه همت حدفاصل خط فرضی خیابان وصال شیرازی تا بلوار انرژی اتمی
شرق:	خیابان کوشش و رد ادامه بلوار تربیت مربی غربی و در ادامه خیابان وصال شیرازی و خط فرضی حدفاصل بزرگراه همت تا بلوار تعاون
جنوب:	خیابان بوعلی شرقی و در ادامه خیابان بوعلی غربی و در ادامه بلوار نبوت و حدفاصل خیابان وصال شیرازی تا خیابان دانشگاه آزاد
غرب:	خیابان دانشگاه آزاد و در ادامه خیابان شهید ابراهیم منصوری فرد و در ادامه بلوار انرژی اتمی حد فاصل بلوار موزن تا بزرگراه همت



اداری	تجاری	مسکونی
۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۵۰۰,۰۰۰	۸,۴۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۲۳-۸

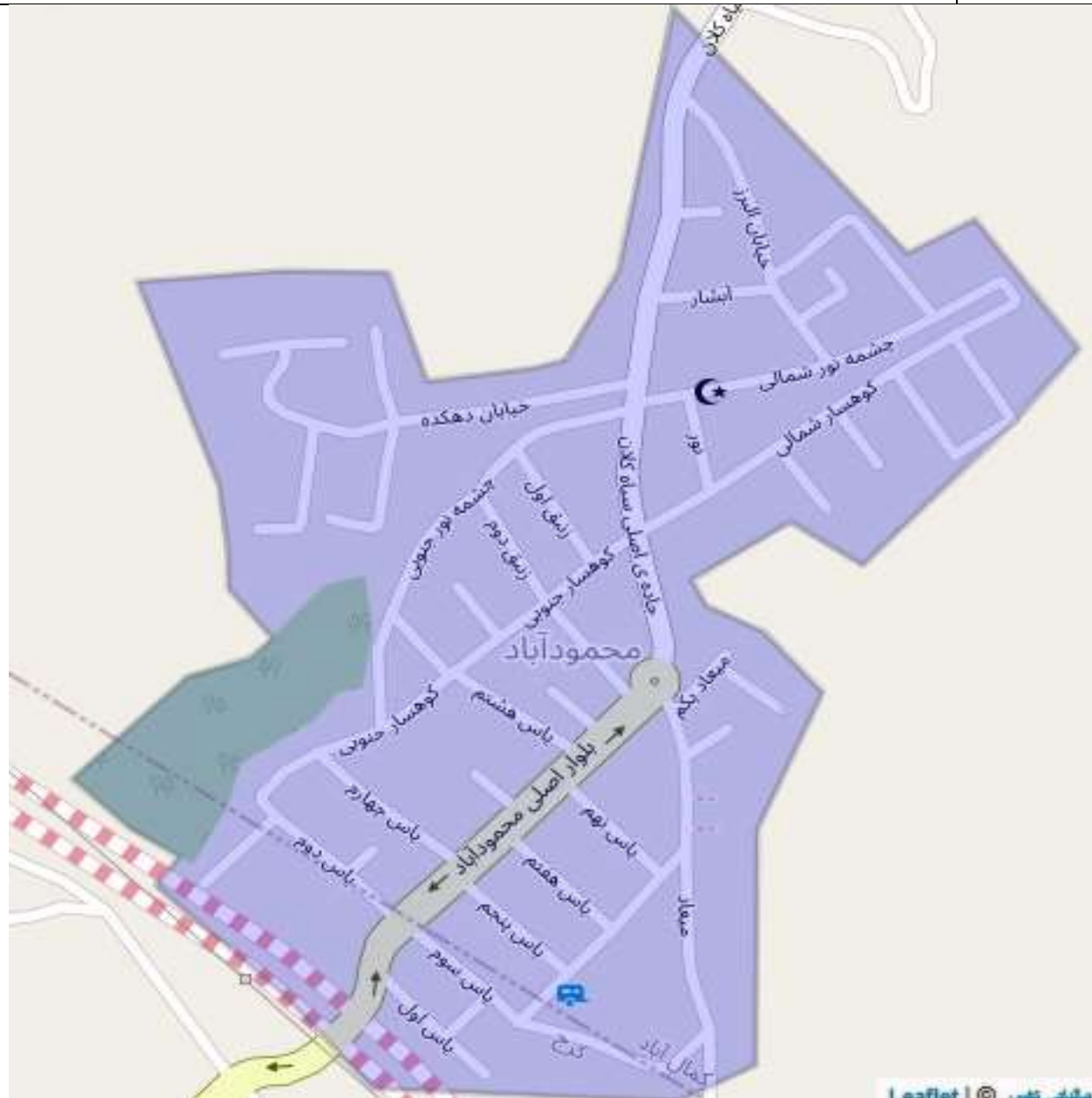
شمال:	خیابان شهید ابراهیم منصوری فرد حدفاصل دانشگاه آزاد تا بلوار انرژی اتمی
شرق:	دانشگاه آزاد حدفاصل خیابان شهید ابراهیم منصوری فرد تا بلوار مودن
جنوب:	بلوار مودن حدفاصل دانشگاه آزاد تا بلوار انرژی اتمی
غرب:	بلوار انرژی اتمی حدفاصل بلوار مودن تا خیابان شهید ابراهیم منصوری فرد



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۱۴-۱ - روستای محمودآباد کد ۶۸	
شمال:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر
شرق:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر
جنوب:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر
غرب:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۵۰۰,۰۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰

امور مالیاتی ۴۹۶۸ - بلوک شماره: ۱۴-۶-- روستای سیاهکلان ۶۸	
شمال:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر
شرق:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر
جنوب:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر
غرب:	انتهای محدوده روستای مذکور تا مرز مشترک با مناطق دیگر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۷,۹۰۰,۰۰۰	۱۳,۷۰۰,۰۰۰	۸,۵۰۰,۰۰۰