

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهر ماهدشت

مصوب ۱۴۰۳ جهت اجراء در سال ۱۴۰۴

اداره کل امور مالیاتی استان البرز

اداره اطلاعات و خدمات مالیاتی

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 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	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 آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیم ج) اراضی ملی و موات	۴۰ ۳۰ ۳
۴	سایر	۴۰

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

۱-۲- 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.

۳-۲- 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 (اعیانی)

ارزش معاملاتی عیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) 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 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 کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱	
شمال:	مرز حریم منطقه ۱۲ شهرداری کرج و ماهدشت

شرق:	بلوار کشاورز از میدان امام خمینی تا کوچه شهرداری
جنوب:	بلوار امام حد فاصل شمال میدان آزادگان تا میدان امام خمینی
غرب:	خیابان حافظ حد فاصل میدان آزادگان تا حافظ ۱۰



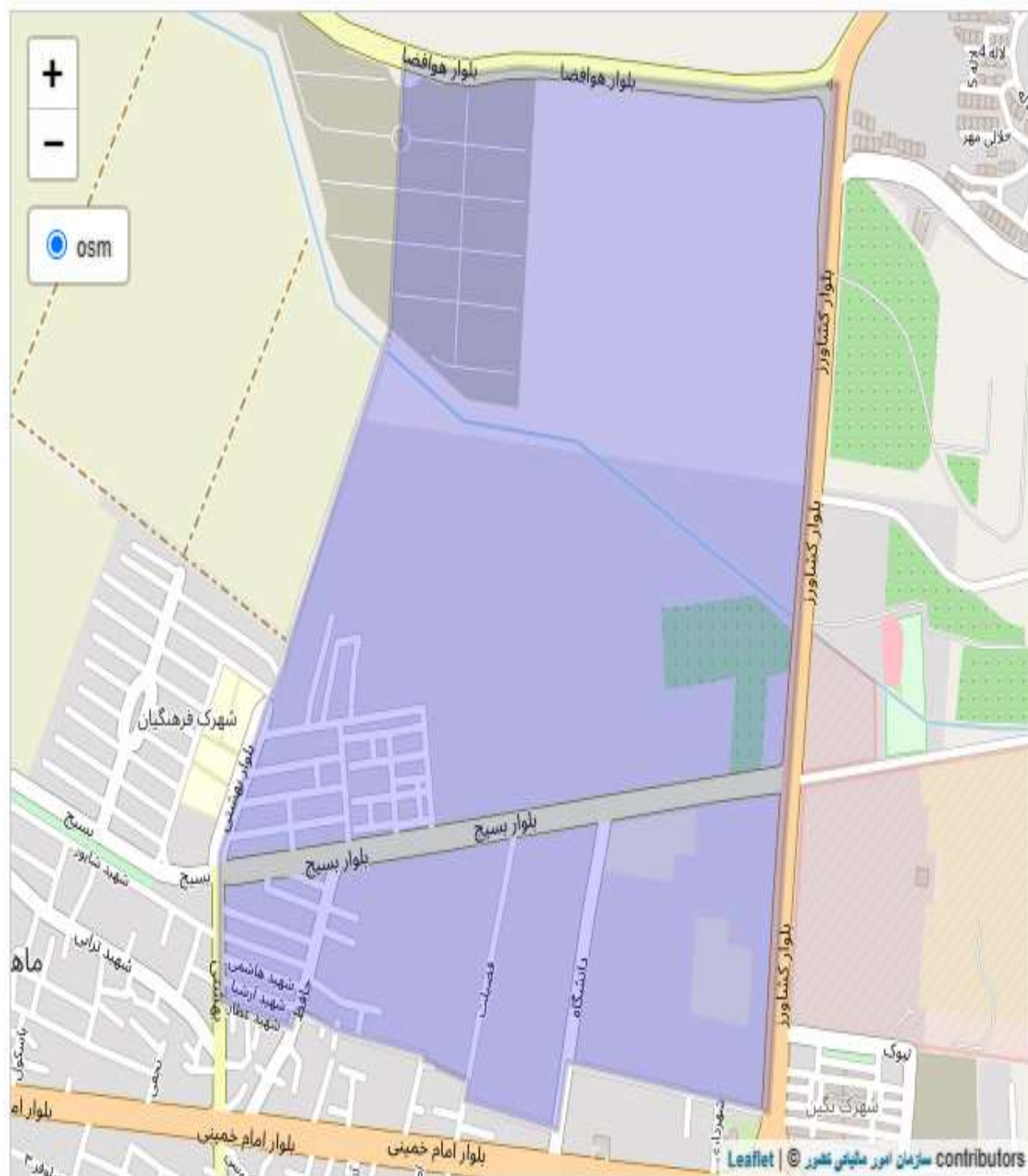
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۳،۱۵۰،۰۰۰	۱۰،۶۹۲،۰۰۰	۳،۳۸۰،۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ (دیف ۳		
شمال:	جنوب جاده ماهواره حد فاصل بلوار کشاورز تا خیابان جهاد	

امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰: ۳ (دیف ۳

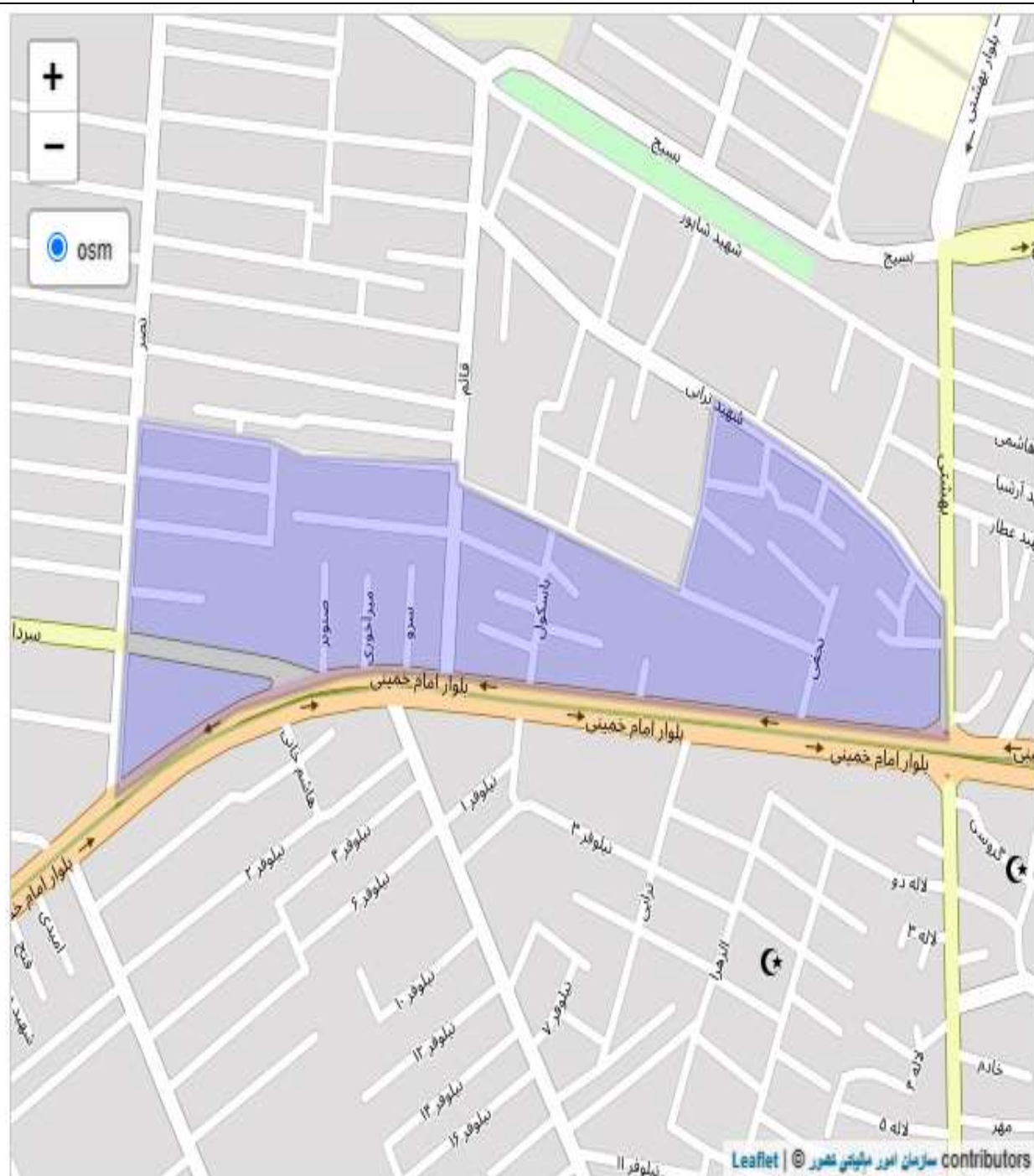
شمال:	جنوب جاده ماهواره حد فاصل بلوار کشاورز تا خیابان جهاد
-------	---

شرق:	بلوار کشاورز حد فاصل کوچه شهرداری تا جنوب جاده ماهواره
جنوب:	کوچه شهرداری کوچه ولیعصر کوچه حافظ شرقی کوچه حافظ ۱۰
غرب:	خیابان بهشتی حافظ ۱۰ تا بلوار بسیج امتداد بلوار عموزاده تا جنوب جاده ماهواره



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱.۴۶۲.۵۰۰	۵.۹۴۰.۰۰۰	۱.۶۹۰.۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۴۳۰ ردیف ۴		
شمال:	خیابان ترابی حد فاصل خیابان بهشتی تا مسجد ولیعصر خیابان دبیرزاده شمال کوچه شهید بیات تا تقاطع خیابان نصر	

شرق:	خیابان شهید بهشتی حد فاصل میدان آزادگان تا کوچه ترابی
جنوب:	بلوار امام حد فاصل میدان آزادگان تا خیابان نصر
غرب:	خیابان نصر حد فاصل بلوار امام تا کوچه شهید بیات



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۳,۱۵۰,۰۰۰	۷,۵۶۰,۰۰۰	۳,۶۴۰,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۵		
شمال:	خیابان جهاد حد فاصل خیابان عموزاده تا انتهای کوچه فرهنگیان خیابان زه کش حد فاصل خیابان قائم تا خیابان نصر	

شرق:	بلوار عموزاده خیابان شهید بهشتی حد فاصل کوچه ترابی تا خیابان جهاد
جنوب:	خیابان ترابی خیابان دبیر زاده کوچه شهید بیات
غرب:	خیابان نصر حد فاصل کوچه شهیدان بیات تا خیابان زه کش



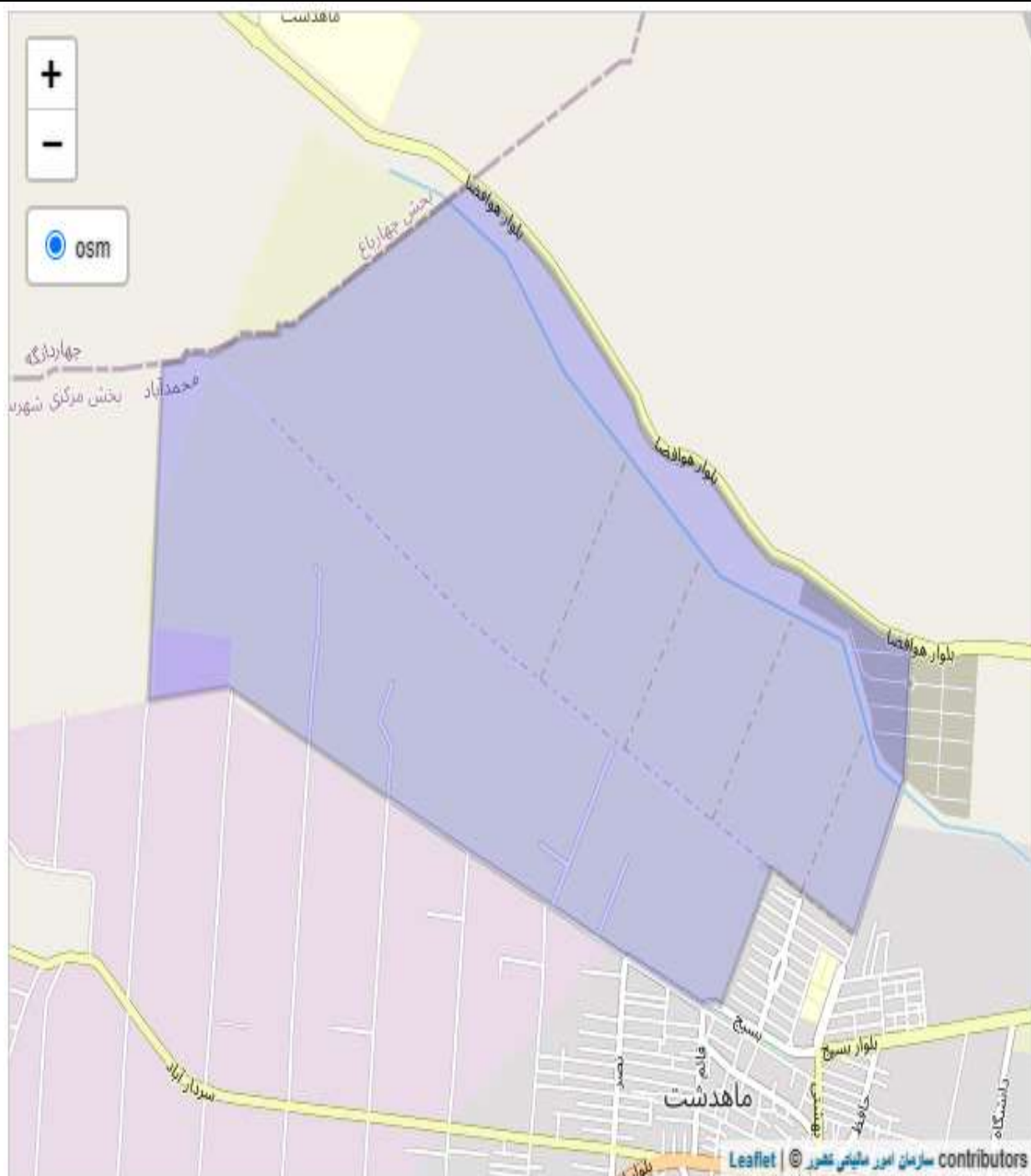
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱،۴۶۲،۵۰۰	۶،۷۵۰،۰۰۰	۱،۶۹۰،۰۰۰

امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۶

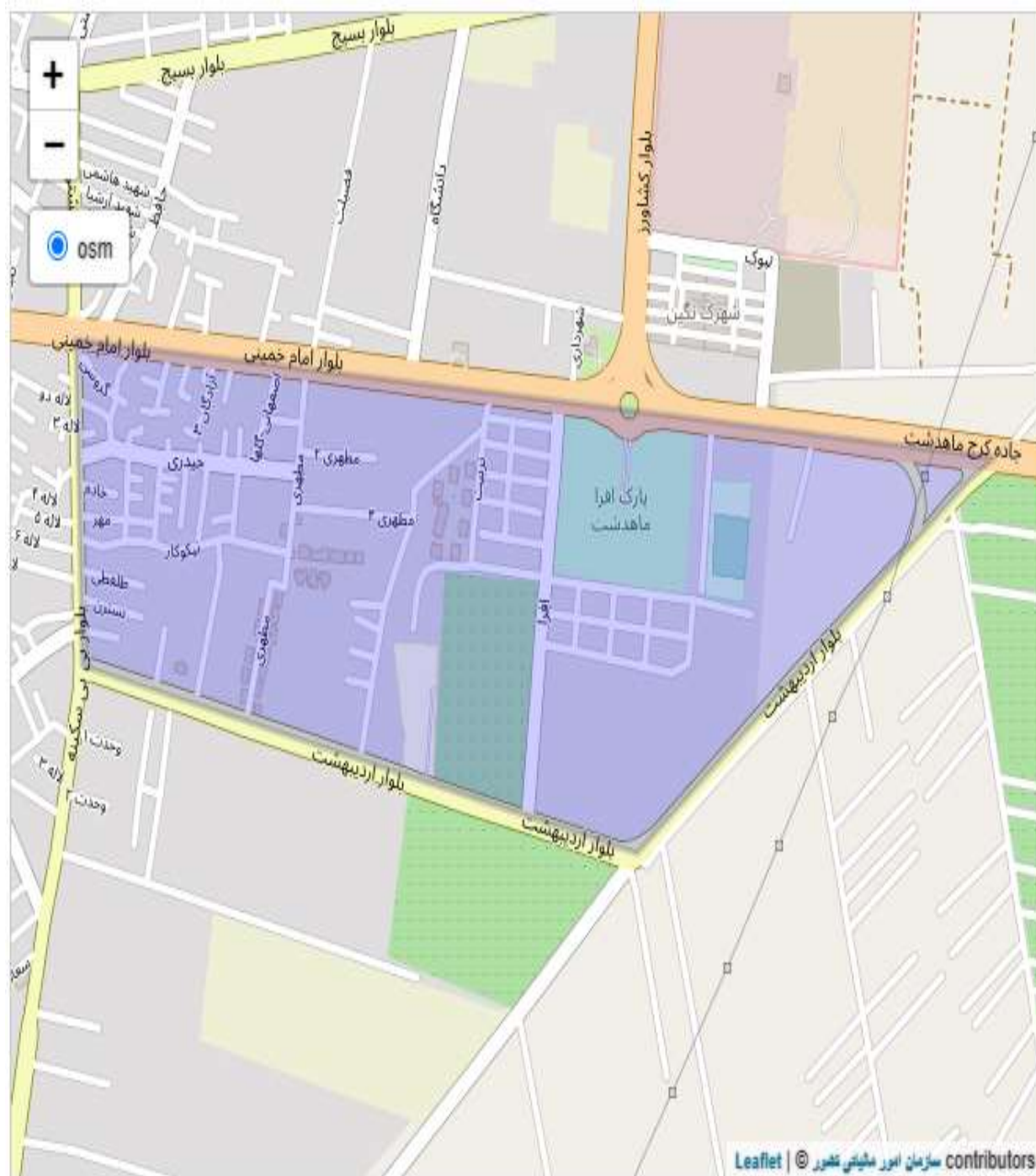
شمال:	جنوب جاده ماهواره حد فاصل خیابان جهاد تا انتهای پیشک ۲
-------	--

شرق:	انتهای خیابان فرهنگیان تا امتداد تقاطع خیابان جهاد تا امتداد جنوب جاده ماهواره
جنوب:	خیابان جهاد خیابان زه کش
غرب:	خیابان انتهایی پیشک ۲



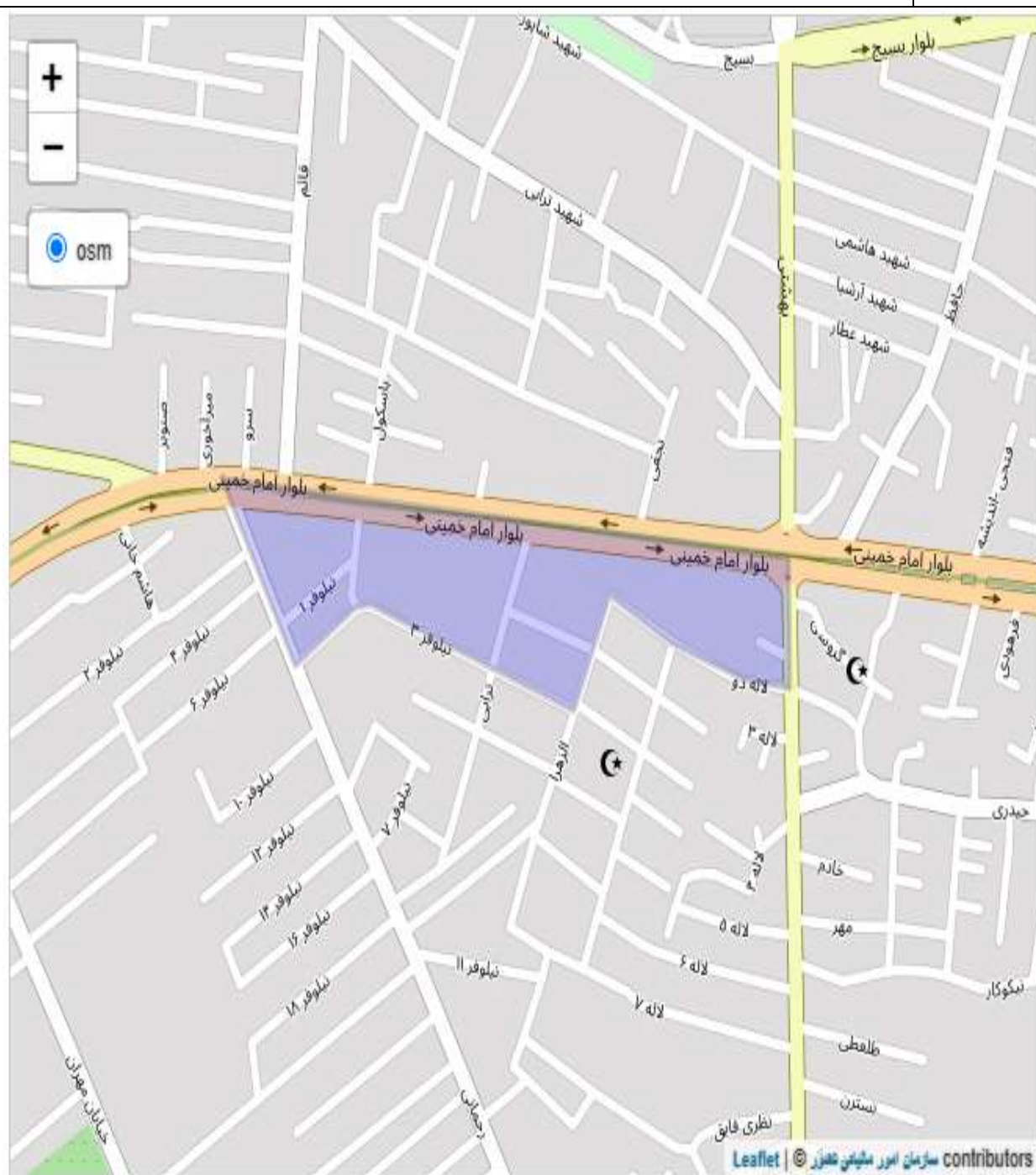
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۹۷۵,۰۰۰	۴,۰۵۰,۰۰۰	۱,۱۸۳,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۱۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۷		
شمال:	بلوار امام حد فاصل سه راه خدایار خان تا خیابان پدم	

شرق:	خیابان خدایار خان حد فاصل سه راه خدایار خان تا خیابان اردیبهشت
جنوب:	شمال بلوار اردیبهشت حد فاصل خیابان خدایار خان تا خیابان بی بی سکینه
غرب:	خیابان بی بی سکینه حد فاصل میدان آزادگان تا شمال خیابان اردیبهشت



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۳,۳۷۵,۰۰۰	۸,۱۰۰,۰۰۰	۳,۹۰۰,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱۰		
شمال:	جنوب بلوار اردیبهشت حد فاصل خیابان خدایار خان تا خیابان بی بی سکینه	

شرق:	خیابان رحمانی حدفاصل بلوار امام تا کوچه نیلوفر ۳
جنوب:	کوچه نیلوفر ۳ کوچه لاله ۲ کوچه اول
غرب:	خیابان بی بی سکینه حد فاصل میدان آزادگان تا کوچه لاله ۲



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۳,۱۵۰,۰۰۰	۱۲,۱۵۰,۰۰۰	۳,۳۸۰,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱۲		
شمال:	بلوار امام حد فاصل خیابان رحمانی تا خیابان امام رضا	

شرق:	خیابان بی بی سکینه حد فاصل لاله ۲ تا تلاقی ایثار و بی بی سکینه
جنوب:	تلاقی خیابان بی بی سکینه و خیابان ایثار
غرب:	خیابان ایثار حد فاصل بلوار امام تا خیابان بی بی سکینه



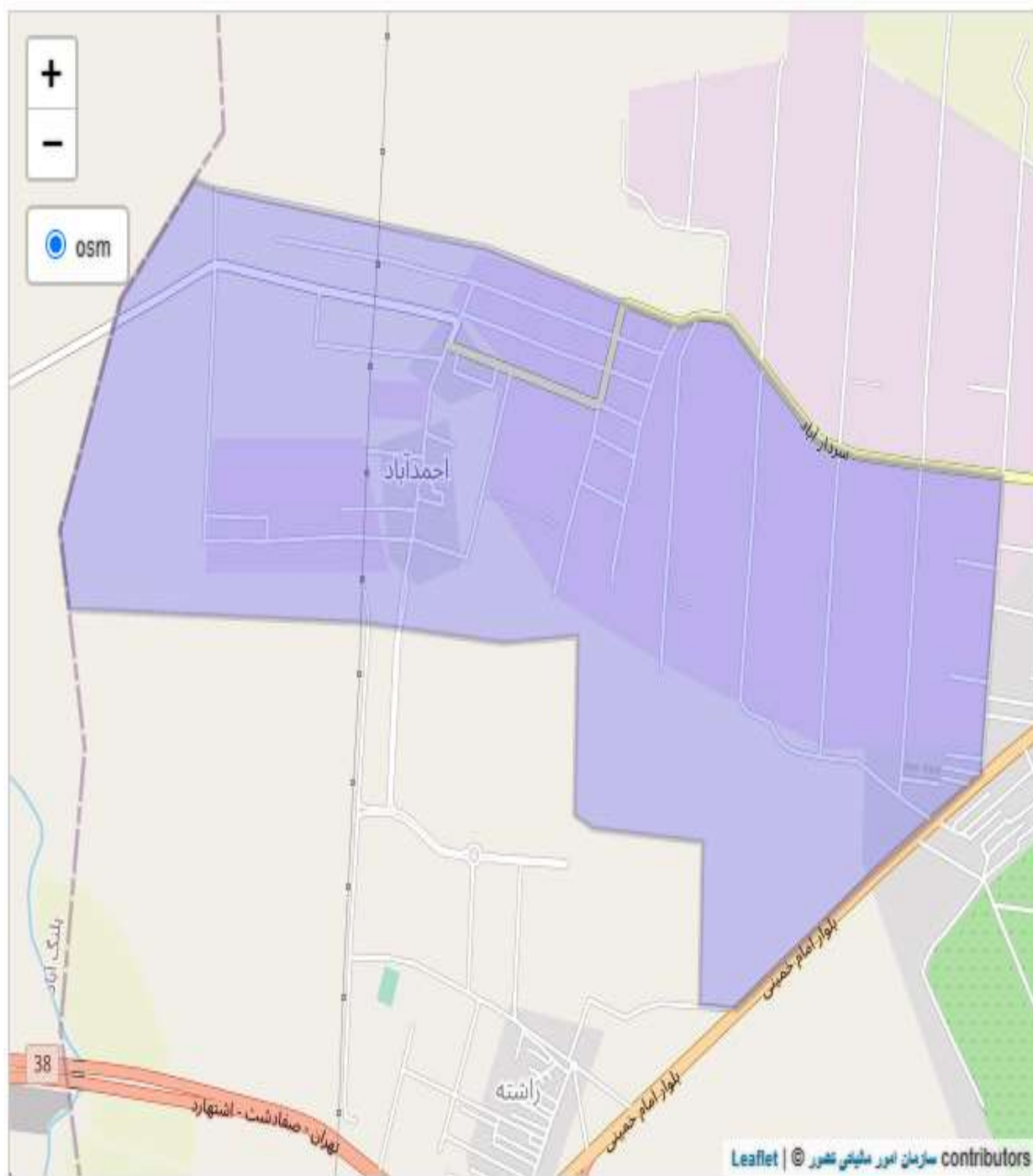
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۴۶۲,۵۰۰	۶,۷۵۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ (دیف ۱۴		
شمال:	خیابان سرداران حد فاصل خیابان نصر تا خیابان چهارم جنوبی	

شرق:	خیابان نصر حد فاصل بلوار امام تا خیابان سرداران
جنوب:	بلوار امام حد فاصل خیابان نصر تا خیابان سلمان فارسی
غرب:	خیابان چهارم جنوبی و سلمان فارسی حد فاصل بلوار امام تا خیابان سرداران



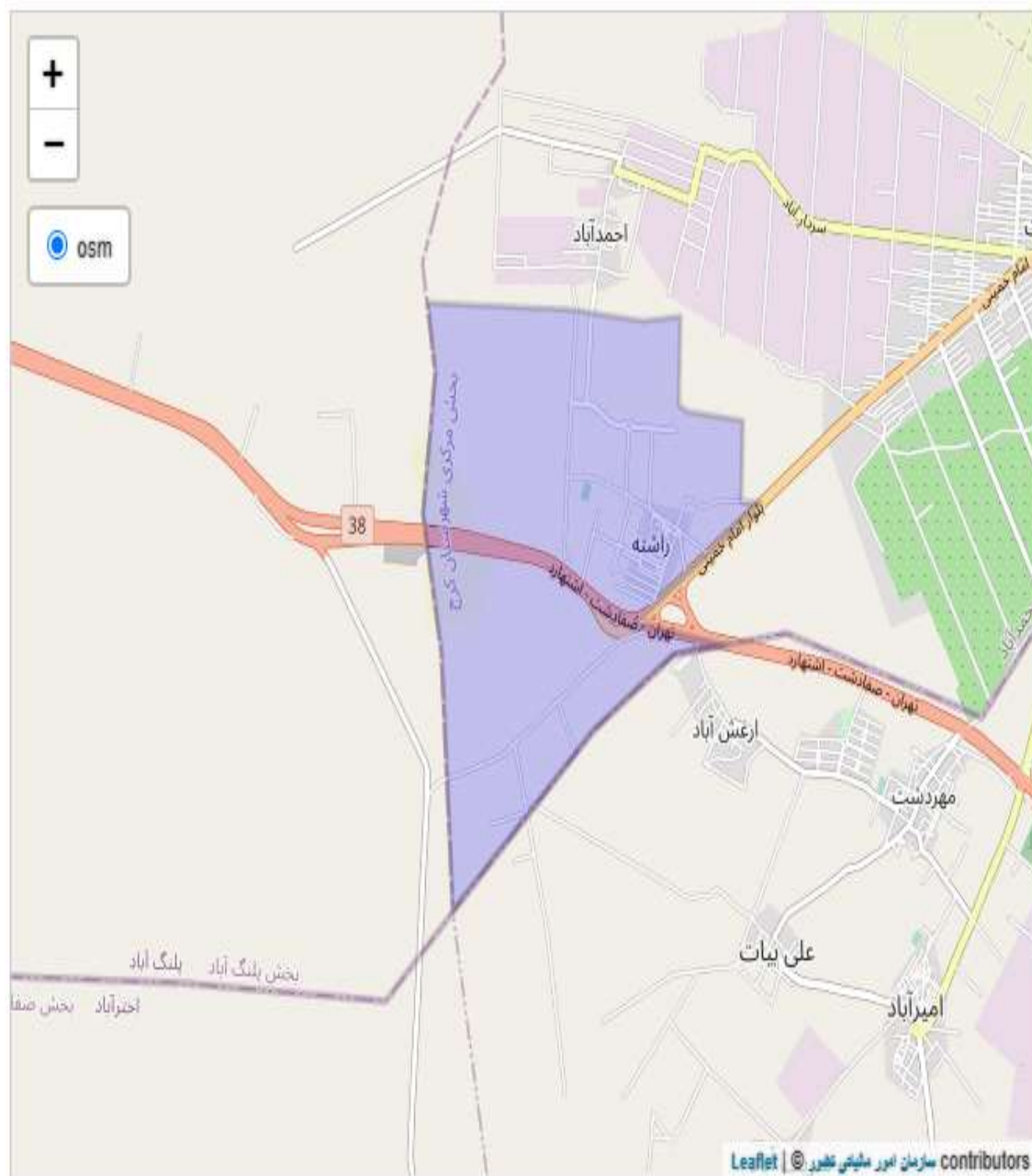
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۶۲۵,۰۰۰	۷,۴۲۵,۰۰۰	۲,۰۲۸,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱۵		
شمال:	خیابان سرداران حد فاصل خیابان چهارم جنوبی تا احمد آباد	

شرق:	خیابان چهارم جنوبی حد فاصل بلوار امام تا خیابان سرداران
جنوب:	خیابان مرغداری وزیری حریم قنات حد فاصل خوشه طلایی تا احمد آباد
غرب:	حریم دکل احمد آباد حد فاصل احمد آباد تا حریم قنات و رودخانه شور



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۶۲۵,۰۰۰	۷,۴۲۵,۰۰۰	۲,۰۲۸,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱۶		
شمال:	خیابان مرغداری وزیری حریم قنات حد فاصل خوشه طلایی تا احمد آباد	

شرق:	فرعی خیابان مرغداری وزیری به خوشه طلایی
جنوب:	شمال جاده اشتهاارد حد فاصل پلیس راه تا رود خانه شور و بلوار امام حد فاصل مرغداری وزیری و پلیس راه
غرب:	انتهای حوزه رودخانه شور



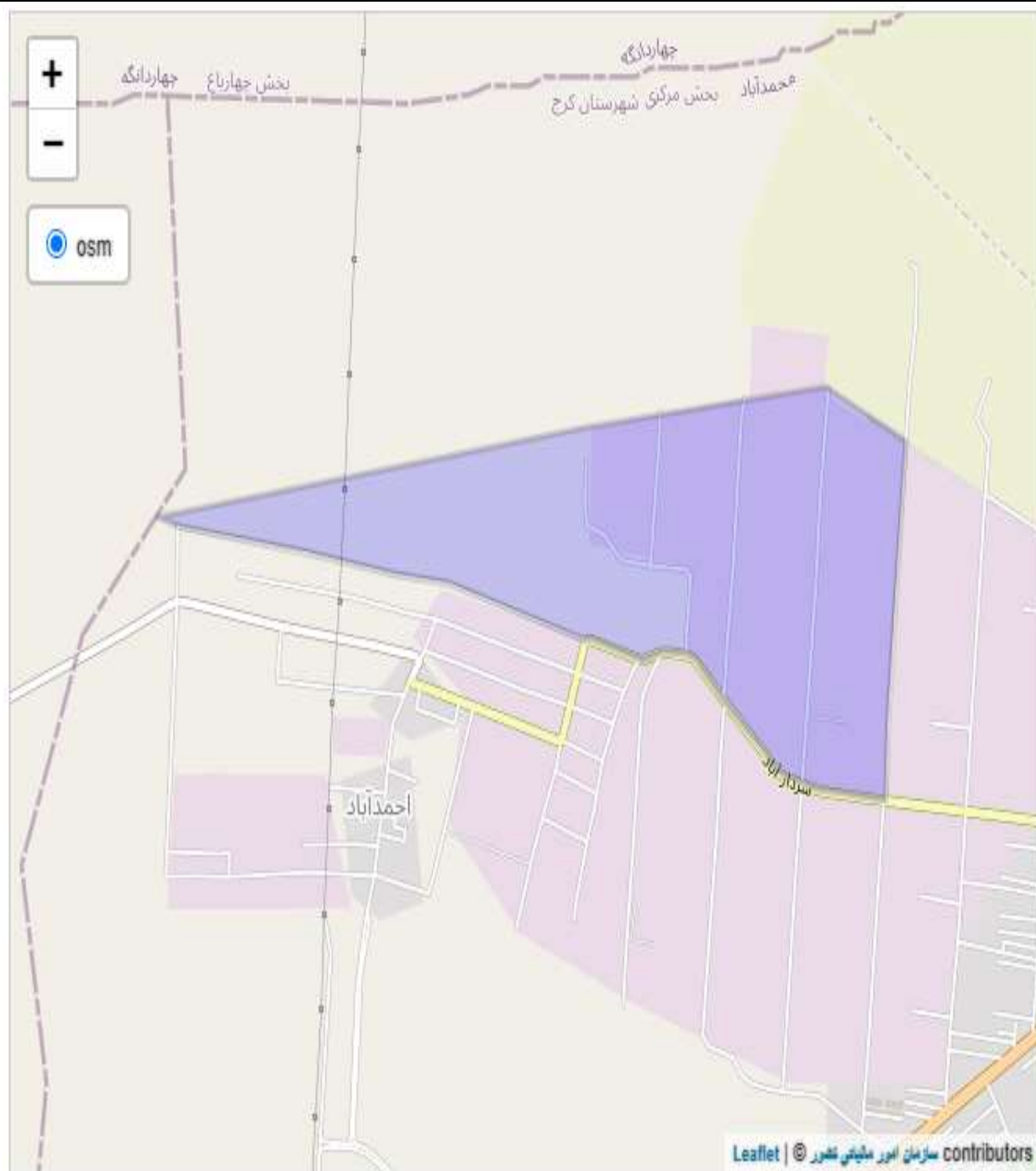
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۳۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱۷		
شمال:	خیابان زه کش حد فاصل خیابان نصر تا خیابان پنجم شمالی	

شرق:	خیابان نصر حد فاصل خیابان سرداران تا خیابان زه کش
جنوب:	خیابان سرداران حد فاصل خیابان نصر تا خیابان پنجم شمالی
غرب:	خیابان پنجم شمالی حد فاصل خیابان زه کش تا سرداران



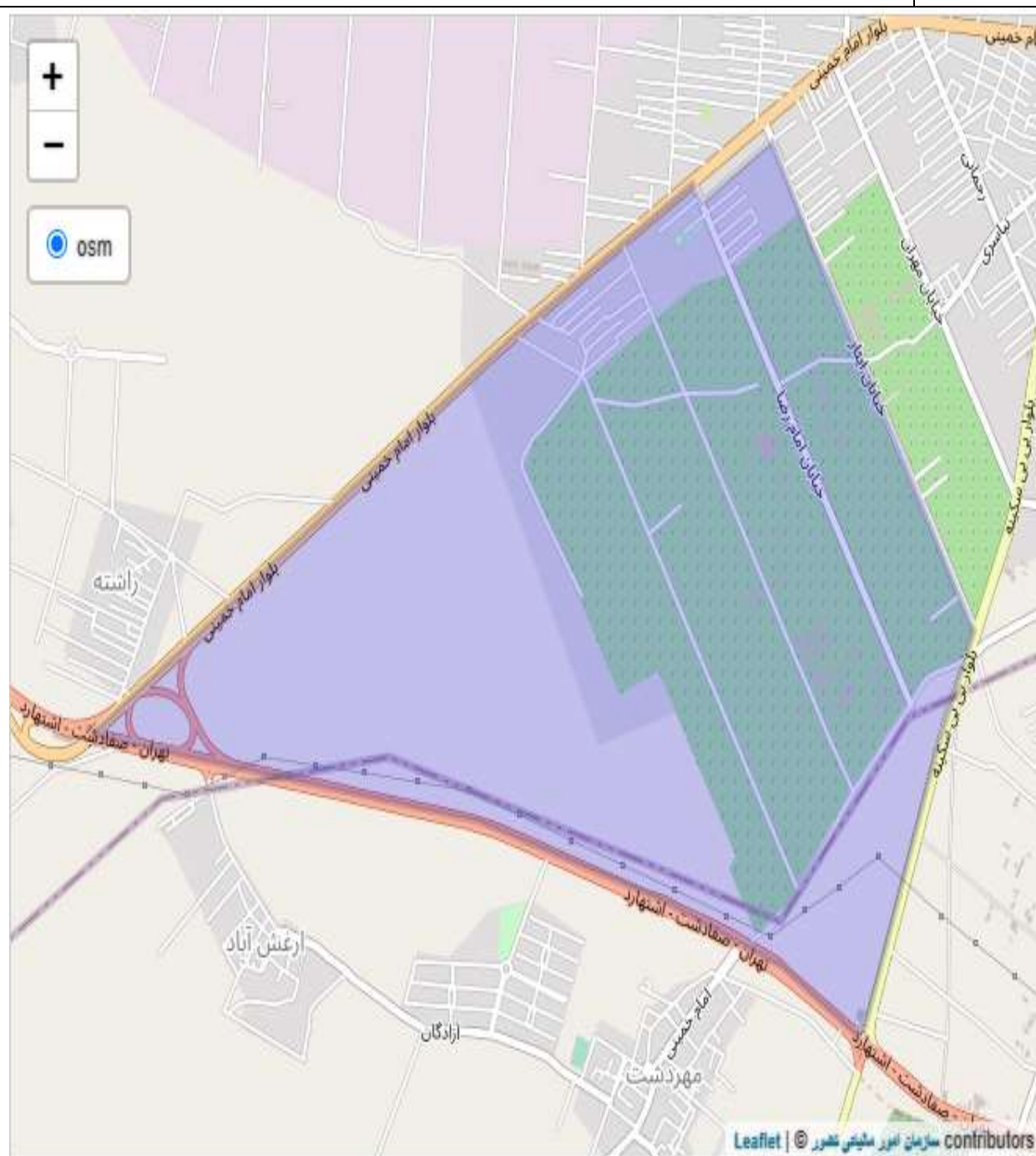
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱.۹۵۰.۰۰۰	۸.۱۰۰.۰۰۰	۲.۳۶۶.۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱۸		
شمال:	خیابان زه کش حد فاصل خیابان شمالی پنجم تا رود خانه شور	

شرق:	خیابان پنجم شمالی حد فاصل خیابان سرداران تا خیابان زه کش
جنوب:	خیابان سرداران حد فاصل خیابان پنجم شمالی تا رودخانه شور
غرب:	رودخانه شور حد فاصل خیابان زه کش و احمد آباد



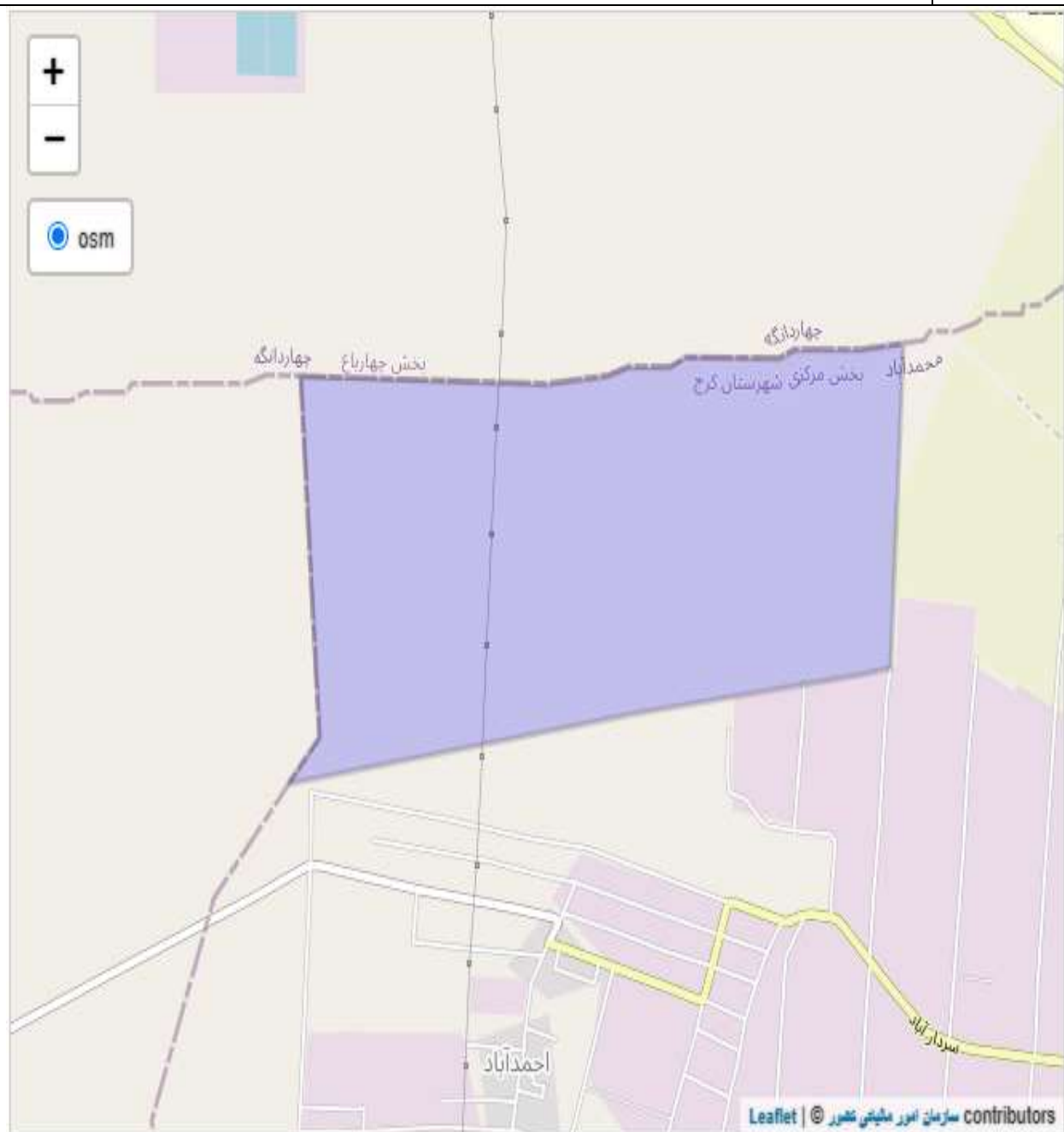
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۶۲۵,۰۰۰	۷,۴۲۵,۰۰۰	۲,۰۲۸,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۱۹		
شمال:	کوچه امام رضا ۲ خیابان امام رضا حد فاصل امام رضا تا تلاقی کمر بندی اشتهارد	

شرق:	خیابان ایثار حد فاصل بلوار امام تا خیابان بی بی سکینه
جنوب:	جاده اشتهارد حد فاصل چهارراه بی بی سکینه تا تلاقی کمر بندی
غرب:	تلاقی بلوار امام و کمر بندی اشتهارد



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۶۲۵,۰۰۰	۷,۴۲۵,۰۰۰	۲,۰۲۸,۰۰۰
امور مالیاتی کد ۴۹۳۲- بلوک شماره: ۳۰ ردیف ۲۰		
شمال:	جاده ماهواره از ابتدای پیشک ۳ تا رودخانه شور	

شرق:	ابتدای پیشک ۳ حد فاصل بلوار ماهواره و خیابان زه کش
جنوب:	خیابان زه کش حد فاصل ابتدای پیشک ۳ تا رودخانه شور
غرب:	رودخانه شور حد فاصل خیابان زه کش تا جنوب جاده ماهواره



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری عملکرد ۱۴۰۴ (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۳۲۵,۰۰۰	۲,۰۲۵,۰۰۰	۵۰۷,۰۰۰