



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

ارزش معاملاتی مصوب سال 1400 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه)

به انضمام ضوابط اجرایی و ارزش های معاملاتی عرصه املاک مذکور

(مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب 1394/4/31)

(جهت اجرا در سال 1401)

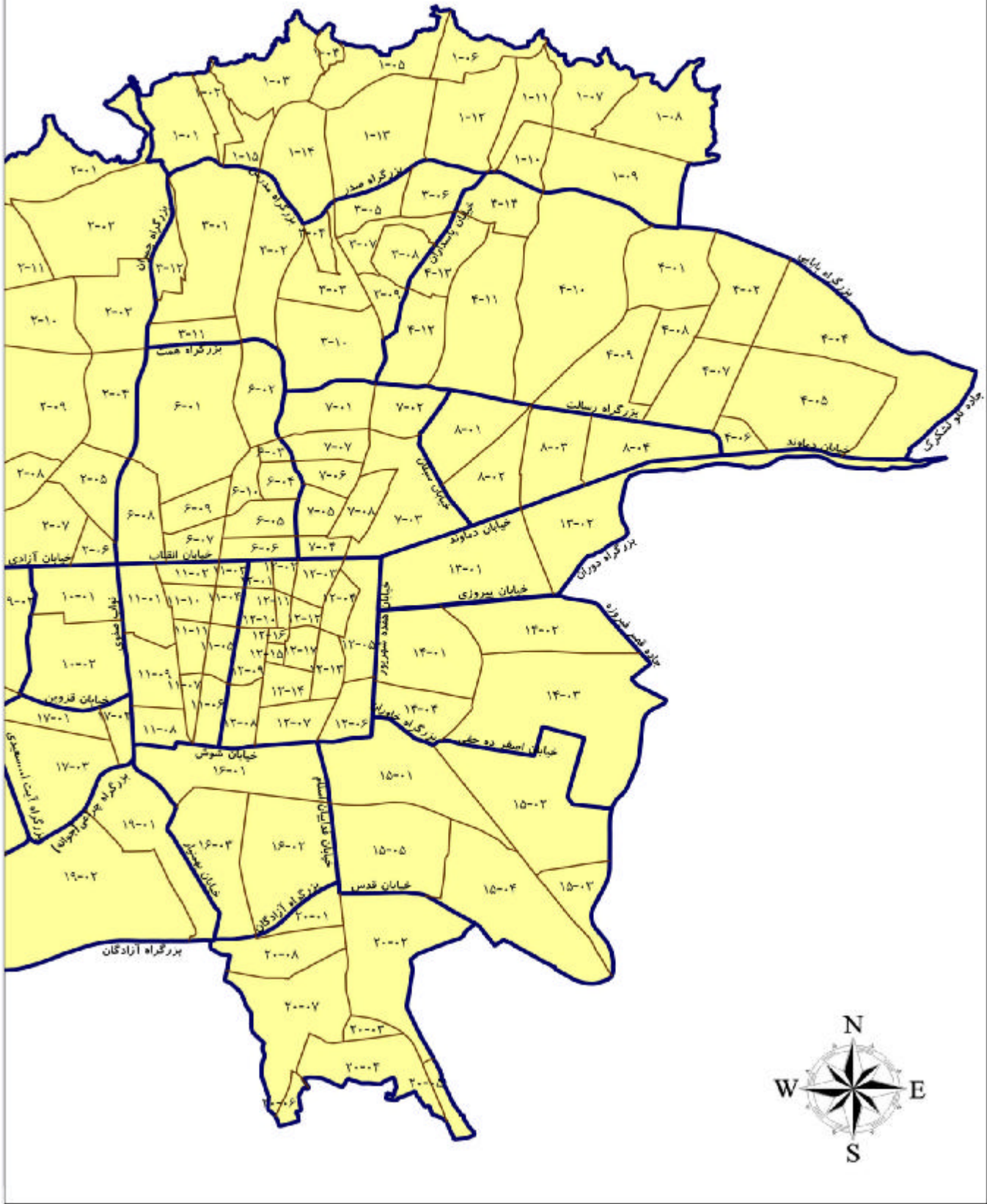
معاونت حقوقی و فنی مالیاتی

دفتر فنی و مدیریت ریسک مالیاتی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

بهمن ماه 1400

مرزبندی بلوک های ارزش معاملاتی



ضوابط اجرائی ارزش معاملاتی املاک شهر تهران
(مناطق 22 گانه)

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک به شرح ذیل:

بخش اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش‌های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه‌های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می‌گردد:

1- ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش‌های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری‌های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری‌ها بر اساس ضرایب 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
1	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، گردشگری، هتلداری	0,7
2	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	0,6
3	کشاورزی:	0,4
	الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه ب) اراضی مزروعی دیمی	0,3
4	سایر	0,4

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

2-1- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند مالکیت رسمی ملک و یا سایر اسناد مثبته مربوط از قبیل گواهی پایان کار شهرداری‌ها می‌باشد.

2-2- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی‌باشد، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی‌های با کاربری متفاوت (مختلط)، بر اساس قدرالسهم عرصه هر یک از اعیانی‌های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می‌گردد.

- 3-2- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (4) جدول فوق عمل خواهد شد.
- 3- ارزش‌های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض 12 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 (3%) و در سایر کاربری‌ها دو درصد (2%) به ارزش‌های مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.
- تذکره: افزایش‌های مذکور در ارزش‌های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از 20 متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از 30 متر برای سایر کاربری‌ها محاسبه نمی‌گردد.
- 4- در محاسبه ارزش عرصه‌هایی که دارای 2 بر یا بیشتر می‌باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.
- 5- ارزش عرصه املاک واقع در بر میدین، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می‌شود.
- 6- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر شصت درصد (60%) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می‌شود.
- 7- ارزش عرصه املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابان‌های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان‌های دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می‌شود.
- 8- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می‌شوند، محاسبه می‌شود.
- 9- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هفتاد درصد (70%) ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

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

ردیف	نوع کاربری اعیانی	ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
1	تجاری	5080	3190
2	مسکونی و اداری	2900	1160
3	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه)	2320	930
4	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه)	900	290

تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، 30% ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.

1- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (1,5%) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف 2 جدول فوق اضافه می شود.

2- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، ده درصد (10%) و حداکثر سی درصد (30%) از ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود.

3- چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می گردد.

4- ارزش هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (50%) قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

5- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی شود.

6- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف 20 سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی 2% از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف 40 درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود.

7- ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان‌های مسکونی نوساز واقع در بافت‌های فرسوده که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد، در اولین نقل و انتقال قطعی آنها معادل پنجاه درصد (50%) ارزش‌های تعیین شده با رعایت بندهای فوق خواهد بود.

8- ارزش معاملاتی عرصه و اعیان پروژه‌های مسکونی در برنامه‌های حمایتی دولت واقع در مناطق 22 گانه شهر تهران که مالکیت آنها به صورت اجاره 99 ساله و یا فروش اقساطی می‌باشد، با معرفی وزارت راه و شهرسازی به صورت مکان محور در اولین نقل و انتقال قطعی آنها معادل پنجاه درصد (50%) ارزش‌های تعیین شده خواهد بود. (اجرای این بند منوط به ارائه نقشه‌های مورد نظر به صورت مکان محور به سازمان امور مالیاتی کشور به صورت وب سرویس می‌باشد).

بخش سوم: ارزش معاملاتی 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 بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می‌گردد.

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
1	فونداسیون	10
2	اسکلت	30
3	سفت کاری	50
4	نازک کاری	80

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.

شماره پلاک	مسکونی	اداری	تجاری
1-01	28,700,000	40,200,000	49,900,000
1-02	30,500,000	46,000,000	53,500,000
1-03	33,300,000	49,400,000	56,800,000
1-04	17,400,000	37,100,000	41,200,000
1-05	30,500,000	45,500,000	47,800,000
1-06	28,900,000	43,900,000	47,400,000
1-07	19,700,000	40,600,000	44,600,000
1-08	19,200,000	39,600,000	43,100,000
1-09	17,900,000	37,500,000	41,000,000
1-10	27,700,000	41,600,000	45,600,000
1-11	22,800,000	43,300,000	47,400,000
1-12	31,500,000	47,300,000	57,800,000
1-13	30,700,000	48,100,000	58,500,000
1-14	33,300,000	52,200,000	59,700,000
1-15	32,000,000	51,800,000	59,300,000
2-01	18,100,000	29,200,000	38,000,000
2-02	25,300,000	44,300,000	46,600,000
2-03	27,200,000	46,900,000	50,300,000
2-04	22,400,000	36,800,000	41,400,000
2-05	20,200,000	31,200,000	40,400,000
2-06	16,400,000	28,700,000	35,700,000
2-07	17,300,000	26,500,000	35,800,000
2-08	18,800,000	29,600,000	37,000,000
2-09	20,700,000	32,200,000	38,000,000
2-10	24,100,000	38,400,000	41,900,000
2-11	21,700,000	33,100,000	38,300,000

شماره پلاک	مسکونی	اداری	تجاری
3-01	32,300,000	49,000,000	51,300,000
3-02	31,200,000	47,400,000	53,200,000
3-03	28,300,000	43,900,000	48,500,000
3-04	27,300,000	43,000,000	45,300,000
3-05	25,700,000	44,000,000	46,800,000
3-06	25,400,000	43,900,000	46,800,000
3-07	26,200,000	43,900,000	46,700,000
3-08	27,500,000	43,500,000	48,700,000
3-09	26,000,000	42,800,000	48,500,000
3-10	30,400,000	44,700,000	46,500,000
3-11	33,300,000	47,700,000	50,000,000
3-12	29,400,000	43,800,000	46,100,000
4-01	14,200,000	19,500,000	24,300,000
4-02	13,900,000	19,700,000	23,200,000
4-04	13,400,000	18,100,000	21,000,000
4-05	16,800,000	20,900,000	25,500,000
4-06	15,900,000	23,000,000	27,100,000
4-07	18,200,000	25,800,000	29,400,000
4-08	17,300,000	23,100,000	27,700,000
4-09	18,500,000	27,200,000	31,200,000
4-10	18,200,000	27,000,000	28,800,000
4-11	20,200,000	28,900,000	31,700,000
4-12	21,300,000	27,600,000	33,400,000
4-13	23,600,000	29,400,000	36,300,000
4-14	21,900,000	28,200,000	34,000,000

شماره پلاک	مسکونی	اداری	تجاری
5-01	16,600,000	20,600,000	26,300,000
5-02	15,000,000	22,500,000	24,200,000
5-03	16,100,000	19,600,000	25,300,000
5-04	19,700,000	26,100,000	30,700,000
5-05	19,500,000	24,100,000	29,800,000
5-06	20,300,000	27,300,000	31,300,000
5-07	20,800,000	29,500,000	32,400,000
5-08	15,500,000	18,900,000	24,700,000
5-09	17,600,000	21,000,000	27,300,000
5-10	18,900,000	21,800,000	28,100,000
6-01	21,000,000	37,300,000	45,500,000
6-02	27,100,000	41,500,000	52,500,000
6-03	22,000,000	38,800,000	45,700,000
6-04	24,200,000	35,100,000	47,800,000
6-05	22,000,000	33,000,000	41,700,000
6-06	17,400,000	31,900,000	44,700,000
6-07	19,300,000	29,800,000	41,500,000
6-08	18,800,000	28,500,000	40,400,000
6-09	23,700,000	34,100,000	42,200,000
6-10	24,200,000	36,300,000	42,600,000
7-01	22,900,000	33,800,000	36,100,000
7-02	16,100,000	26,500,000	32,800,000
7-03	14,600,000	24,500,000	28,000,000
7-04	17,300,000	31,100,000	36,900,000
7-05	19,700,000	32,400,000	35,300,000
7-06	20,700,000	35,100,000	39,100,000
7-07	22,100,000	35,700,000	37,400,000
7-08	14,100,000	24,800,000	30,500,000

شماره پلاک	مسکونی	اداری	تجاری
8-01	18,800,000	25,300,000	31,700,000
8-02	16,100,000	21,300,000	27,600,000
8-03	19,400,000	28,200,000	33,500,000
8-04	18,000,000	25,000,000	30,200,000
9-01	9,500,000	11,900,000	16,000,000
9-02	11,900,000	14,300,000	20,200,000
9-03	10,000,000	12,400,000	16,500,000
10-01	13,500,000	19,400,000	24,100,000
10-02	11,800,000	17,100,000	22,400,000
11-01	13,900,000	18,000,000	26,100,000
11-02	16,100,000	20,700,000	29,300,000
11-03	15,100,000	23,200,000	38,300,000
11-04	13,900,000	23,700,000	35,300,000
11-05	11,600,000	21,500,000	31,900,000
11-06	9,100,000	12,500,000	22,800,000
11-07	10,800,000	15,300,000	29,000,000
11-08	10,100,000	13,700,000	22,600,000
11-09	11,100,000	14,600,000	25,100,000
11-10	12,600,000	16,600,000	30,400,000
11-11	11,600,000	17,400,000	27,300,000

شماره پلاک	مسکونی	اداری	تجاری
12-01	12,100,000	24,200,000	39,800,000
12-02	11,400,000	24,500,000	41,000,000
12-03	11,400,000	22,800,000	38,800,000
12-04	8,700,000	16,200,000	30,700,000
12-05	9,400,000	17,600,000	25,900,000
12-06	8,700,000	15,700,000	23,800,000
12-07	7,500,000	16,200,000	31,700,000
12-08	8,700,000	17,400,000	30,700,000
12-09	10,300,000	18,300,000	33,800,000
12-10	10,500,000	19,900,000	33,200,000
12-11	10,500,000	20,400,000	37,000,000
12-12	10,300,000	17,700,000	32,000,000
12-13	9,100,000	15,900,000	29,600,000
12-14	9,800,000	24,800,000	42,100,000
12-15	7,500,000	19,600,000	36,300,000
12-16	8,700,000	20,300,000	37,700,000
12-17	9,400,000	21,200,000	40,500,000
13-01	14,100,000	22,600,000	25,400,000
13-02	13,800,000	21,900,000	23,600,000
14-01	10,800,000	19,900,000	21,600,000
14-02	12,500,000	19,300,000	23,300,000
14-03	11,500,000	17,300,000	22,400,000
14-04	11,100,000	18,100,000	21,000,000
15-01	8,700,000	9,900,000	18,600,000
15-02	9,100,000	10,200,000	18,800,000
15-03	7,100,000	9,500,000	17,200,000
15-04	6,700,000	8,400,000	15,600,000
15-05	8,200,000	10,000,000	17,600,000
16-01	8,900,000	14,200,000	20,800,000
16-02	8,300,000	11,300,000	17,800,000
16-03	7,800,000	12,000,000	19,800,000
17-01	6,500,000	10,000,000	16,000,000

شماره بلوک	مسکونی	اداری	تجاری
17-02	6,500,000	9,500,000	15,400,000
17-03	6,900,000	10,400,000	16,100,000
18-01	5,400,000	7,200,000	12,000,000
18-02	6,300,000	7,400,000	13,200,000
18-03	7,500,000	8,700,000	15,000,000
18-04	7,700,000	9,500,000	15,400,000
18-05	7,000,000	8,200,000	14,600,000
19-01	6,500,000	7,700,000	12,400,000
19-02	6,700,000	7,800,000	12,800,000
20-01	5,500,000	7,300,000	11,000,000
20-02	6,700,000	10,400,000	15,200,000
20-03	5,900,000	8,300,000	13,000,000
20-04	6,400,000	8,700,000	13,400,000
20-05	4,500,000	6,200,000	9,000,000
20-06	3,500,000	4,700,000	7,000,000
20-07	6,700,000	9,100,000	14,000,000
20-08	5,500,000	7,900,000	12,200,000
21-01	7,200,000	10,000,000	11,100,000
21-02	8,500,000	11,900,000	15,300,000
21-03	10,600,000	15,100,000	19,000,000
21-04	9,500,000	13,400,000	16,200,000
21-05	8,100,000	11,600,000	13,900,000
21-06	6,400,000	9,300,000	11,100,000
22-01	9,300,000	16,300,000	21,500,000
22-02	11,300,000	19,200,000	23,200,000
22-03	11,800,000	20,800,000	24,200,000
22-04	14,600,000	25,700,000	27,400,000
22-05	13,400,000	23,900,000	25,600,000