

وزارت امور اقتصادی و دارائی  
سازمان امور مالیاتی کشور

جدول ارزش اجاری سال ۱۳۸۹ املاک شهر تهران  
(مناطق ۲۲ گانه)، موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون  
مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۸۰، به انضمام  
ضوابط اجرایی آن.

(مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)

معاونت فنی و حقوقی  
دفتر خدمات مالیاتی  
بهمن ماه ۱۳۸۹

## صورتجلسه کمیسیون تقویم املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه ) موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

در اجرای مقررات تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1366 و اصلاحیه های بعدی آن، کمیسیون تقویم املاک با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر تهران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و با ملحوظ نظر قرار دادن ارزش های اجرای روزاملاک و ارزش های اجرای مصوب کمیسیون تقویم املاک تهران در سال قبل، جدول ارزش اجرای سال 1389 املاک شهر تهران (در 162 ردیف) به انضمام ضوابط اجرایی آن تعیین و در تاریخ 1389/11/19 به تصویب نهایی کمیسیون مذکور رسید .

- |                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| 1- مرتضی طلایی      | نماینده شورای اسلامی شهر تهران         |
| 2- خسرو دانشجو      | نماینده شورای اسلامی شهر تهران         |
| 3- علیرضا دبیر      | نماینده شورای اسلامی شهر تهران         |
| 4- میرصادق سعادتیان | نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک تهران |
| 5- بهزاد عسکری      | نماینده وزارت مسکن و شهرسازی           |
| 6- اصغر رفیعی       | نماینده وزارت جهاد کشاورزی             |
| 7- احمد زمانی       | نماینده سازمان امور مالیاتی کشور       |

## ضوابط اجرائی ارزش اجاری سال ۱۳۸۹ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه)

رعایت دقیق کلیه نکات ذیل برای محاسبه ارزش اجاری هر واحد مستغلاتی از املاک ضروری است:

### الف) ارزش اجاری انواع املاک

#### ۱) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت مقرر در قانون (حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیر بنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط) نسبت به مازاد متراژ باقیمانده هر واحد مطابق جدول ارزش اجاری مصوب قابل محاسبه می باشد.

در مواردی که مالک دارای چندین ملک مسکونی باشد، می تواند به انتخاب خود مجموعاً تا حد نصابهای مقرر در قانون مالیاتهای مستقیم (۱۵۰ مترمربع در تهران و ۲۰۰ مترمربع در سایر نقاط) از معافیت مذکور استفاده نماید. بدیهی است چنانچه مالک بخواهد به طور همزمان از معافیت مذکور در تهران و سایر نقاط استفاده نماید هر مترمربع معافیت تهران معادل ۱/۳۴ مترمربع معافیت سایر نقاط می باشد.

#### ۲) املاک تجاری:

ارزش اجاری املاک تجاری برای هر واحد مستغلاتی به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد برابر ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد:

- تا مساحت ۲۰ متر مربع هفت برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- تا مساحت ۵۰ متر مربع مازاد بر ۲۰ متر مربع چهار برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- مازاد بر مساحت ۵۰ متر مربع دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.

### ۳) املاک اداری:

الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد معادل ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تواماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.

### ۴) املاک کشاورزی:

الف) ارزش اجاری اراضی زراعی برابر ۲٪ و باغات و پرورش گل و گیاه برابر ۴٪ ارزشهای تعیین شده در جدول.

ب) ارزش اجاری املاک مربوط به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور برابر ۲۰٪ ارزشهای تعیین شده در جدول.

### ۵) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی، ورزشی، بهداشتی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و غیره :

الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد برابر ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تواماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد ۷۵٪ ارزشهای تعیین شده در جدول.

## **ب) تعدیلات لازم در ارزش اجرای املاک:**

۱- در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر، معادل یک ونیم درصد (۱/۵٪) به ارزش محاسبه شده طبق جدول اضافه شود.

۲- ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین، معادل ۸۵٪ ارزشهای مندرج در جدول محاسبه گردد.

۳- در ساختمانهای تجاری به ازاء هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، پنج درصد (۵٪) و حداکثر بیست درصد (۲۰٪) ارزش محاسبه شده طبق قسمت الف این مجموعه کسر شود.

۴- در ساختمانهای مسکونی با عمر بیش از ۵ سال، به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال مازاد بر ۵ سال مذکور، معادل دو درصد (۲٪) از ارزش محاسبه شده طبق قسمت (الف) این مجموعه کسر گردد.

۵- درمورد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود، ارزش اجرای احتسابی اثاثیه یا ماشین آلات مذکور، به ارزش اجرای ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می شود، اضافه گردد.

## **ج) سایر ضوابط:**

۱- ارزشهای اجرای تعیین شده در این مجموعه، مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع زیر بنای مفید می باشد. بالکن، تراس و نور گیرهای غیر مسقف و پارکینگ و انباری غیر مسکونی خارج از آپارتمان، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیر زمینهای غیر مسکونی، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان جزء زیر بنای مفید محسوب نمی شود.

۲- در املاکی که توسط غیر مالک (مستاجر) اجاره داده می شوند (به استثناء موارد مذکور در بند (ب) اجزاء ۲ و ۳ و ۵ بند (الف) این ضوابط که توسط صاحب حق واگذاری به اجاره واگذار می گردد) و از ارائه سند رسمی خودداری شود؛ معادل ۱۰٪ به ارزشهای اجرای که طبق این ضوابط محاسبه می شود، اضافه

می گردد. (بدیهی است محاسبه درآمد مشمول مالیات اینگونه مودیان، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم خواهد بود).

۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی بصورت تجاری، اداری و... استفاده میگردند، منطبق با نوع استفاده از ملک برابر ارزش های تعیین شده طبق قسمت الف این مجموعه می باشد.

۴- تسهیلات موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم، فقط مختص املاک مسکونی است که صرفاً به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشند

جدول ارزش اجاری سال 1389 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه) موضوع تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم،

(مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون)

| ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) | ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) |
|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1    | 1-11-1                                   | 56                                                | 26   | 2-11-11                                  | 39                                                |
| 2    | 1-11-2                                   | 60                                                | 27   | 3-11-1                                   | 51                                                |
| 3    | 1-11-3                                   | 60                                                | 28   | 3-11,3-2                                 | 52                                                |
| 4    | 1-11-4                                   | 57                                                | 29   | 3-11-3                                   | 52                                                |
| 5    | 1-11-5                                   | 57                                                | 30   | 3-11-4                                   | 52                                                |
| 6    | 1-11-6                                   | 52                                                | 31   | 3-11-5                                   | 56                                                |
| 7    | 1-11-7                                   | 38                                                | 32   | 3-11-6                                   | 56                                                |
| 8    | 1-11-8                                   | 38                                                | 33   | 3-11-7                                   | 56                                                |
| 9    | 1-11-9                                   | 34                                                | 34   | 3-11-8                                   | 56                                                |
| 10   | 1-11-10                                  | 49                                                | 35   | 3-11-9                                   | 56                                                |
| 11   | 1-11-11                                  | 49                                                | 36   | 3-11,3-10                                | 51                                                |
| 12   | 1-11-12                                  | 56                                                | 37   | 3-11-11                                  | 51                                                |
| 13   | 1-11-13                                  | 56                                                | 38   | 3-11-12                                  | 51                                                |
| 14   | 1-11-14                                  | 61                                                | 39   | 4-11-1                                   | 34                                                |
| 15   | 1-11-15                                  | 60                                                | 40   | 4-11-2                                   | 29                                                |
| 16   | 2-11-1                                   | 49                                                | 41   | 4-11-3                                   | 23                                                |
| 17   | 2-11-2                                   | 49                                                | 42   | 4-11-4                                   | 22                                                |
| 18   | 2-11-3                                   | 54                                                | 43   | 4-11-5                                   | 29                                                |
| 19   | 2-11-4                                   | 49                                                | 44   | 4-11-6                                   | 30                                                |
| 20   | 2-10-5                                   | 38                                                | 45   | 4-11-7                                   | 35                                                |
| 21   | 2-10-6                                   | 34                                                | 46   | 4-11-8                                   | 34                                                |
| 22   | 2-10-7                                   | 34                                                | 47   | 4-2-9                                    | 38                                                |
| 23   | 2-10-8                                   | 49                                                | 48   | 4-11-10                                  | 38                                                |
| 24   | 2-11,10-9                                | 49                                                | 49   | 4-11-11                                  | 46                                                |
| 25   | 2-11-10                                  | 49                                                | 50   | 4-11-12                                  | 46                                                |

جدول ارزش اجاری سال 1389 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه) موضوع تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم،

(مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون)

| ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) | ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) |
|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 51   | 4-11-13                                  | 46                                                | 76   | 7-2-4                                    | 39                                                |
| 52   | 4-11-14                                  | 49                                                | 77   | 7-2-5                                    | 43                                                |
| 53   | 5-10-1                                   | 29                                                | 78   | 7-2-6                                    | 43                                                |
| 54   | 5-10-2                                   | 29                                                | 79   | 7-2-7                                    | 43                                                |
| 55   | 5-11-3                                   | 34                                                | 80   | 7-2-8                                    | 38                                                |
| 56   | 5-10,11-4                                | 35                                                | 81   | 8-11-1                                   | 38                                                |
| 57   | 5-11-5                                   | 34                                                | 82   | 8-2-2                                    | 30                                                |
| 58   | 5-11-6                                   | 35                                                | 83   | 8-2-3                                    | 38                                                |
| 59   | 5-11-7                                   | 35                                                | 84   | 8-11,2-4                                 | 34                                                |
| 60   | 5-10,11-8                                | 32                                                | 85   | 9-10-1                                   | 22                                                |
| 61   | 5-10-9                                   | 34                                                | 86   | 9-10-2                                   | 27                                                |
| 62   | 5-10-10                                  | 34                                                | 87   | 9-12-3                                   | 21                                                |
| 63   | 6-3-1                                    | 51                                                | 88   | 10-10-1                                  | 30                                                |
| 64   | 6-2-2                                    | 51                                                | 89   | 10-10-2                                  | 30                                                |
| 65   | 6-2-3                                    | 43                                                | 90   | 11-10-1                                  | 34                                                |
| 66   | 6-2-4                                    | 44                                                | 91   | 11-3-2                                   | 34                                                |
| 67   | 6-3,2-5                                  | 35                                                | 92   | 11-3-3                                   | 35                                                |
| 68   | 6-3,2-6                                  | 35                                                | 93   | 11-3-4                                   | 34                                                |
| 69   | 6-3-7                                    | 39                                                | 94   | 11-4-5                                   | 30                                                |
| 70   | 6-3-8                                    | 39                                                | 95   | 11-5-6                                   | 27                                                |
| 71   | 6-3-9                                    | 44                                                | 96   | 11-5-7                                   | 27                                                |
| 72   | 6-3-10                                   | 44                                                | 97   | 11-10-8                                  | 23                                                |
| 73   | 7-2-1                                    | 51                                                | 98   | 11-10-9                                  | 29                                                |
| 74   | 7-11-2                                   | 39                                                | 99   | 11-3-10                                  | 30                                                |
| 75   | 7-2-3                                    | 34                                                | 100  | 11-4-11                                  | 29                                                |

جدول ارزش اجاری سال 1389 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه) موضوع تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم،

(مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون)

| ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) | ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) |
|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 101  | 12-3-1                                   | 35                                                | 126  | 15-7-3                                   | 22                                                |
| 102  | 12-2-2                                   | 35                                                | 127  | 15-7-4                                   | 22                                                |
| 103  | 12-3-3                                   | 38                                                | 128  | 15-7-5                                   | 22                                                |
| 104  | 12-2-4                                   | 34                                                | 129  | 16-6-1                                   | 21                                                |
| 105  | 12-7-5                                   | 29                                                | 130  | 16-6-2                                   | 22                                                |
| 106  | 12-6-6                                   | 27                                                | 131  | 16-6-3                                   | 22                                                |
| 107  | 12-6-7                                   | 23                                                | 132  | 17-10-1                                  | 23                                                |
| 108  | 12-5-8                                   | 27                                                | 133  | 17-10-2                                  | 23                                                |
| 109  | 12-4-9                                   | 29                                                | 134  | 17-10-3                                  | 23                                                |
| 110  | 12-3-10                                  | 34                                                | 135  | 18-12-1                                  | 22                                                |
| 111  | 12-2-11                                  | 34                                                | 136  | 18-12-2                                  | 17                                                |
| 112  | 12-2-12                                  | 34                                                | 137  | 18-12-3                                  | 23                                                |
| 113  | 12-9-13                                  | 29                                                | 138  | 18-12-4                                  | 23                                                |
| 114  | 12-8-14                                  | 29                                                | 139  | 18-12-5                                  | 21                                                |
| 115  | 12-1-15                                  | 34                                                | 140  | 18-12-6                                  | 17                                                |
| 116  | 12-1-16                                  | 34                                                | 141  | 19-12-1                                  | 22                                                |
| 117  | 12-9-17                                  | 29                                                | 142  | 19-12-2                                  | 22                                                |
| 118  | 13-7-1                                   | 29                                                | 143  | 19-12-3                                  | 16                                                |
| 119  | 13-7-2                                   | 30                                                | 144  | 20-12-1                                  | 17                                                |
| 120  | 14-7-1                                   | 29                                                | 145  | 20-12-2                                  | 22                                                |
| 121  | 14-7-2                                   | 29                                                | 146  | 20-12-3                                  | 22                                                |
| 122  | 14-7-3                                   | 27                                                | 147  | 20-12-4                                  | 22                                                |
| 123  | 14-7-4                                   | 27                                                | 148  | 20-12-5                                  | 16                                                |
| 124  | 15-7-1                                   | 22                                                | 149  | 20-12-6                                  | 16                                                |
| 125  | 15-7-2                                   | 27                                                | 150  | 20-12-7                                  | 22                                                |

جدول ارزش اجاری سال 1389 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه) موضوع تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم،

(مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون)

| ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) | ردیف | شماره بلوک<br>(مطابق کتاب ارزش معاملاتی) | ارزش هر متر مربع<br>ماهیهانه (مبالغ به هزار ریال) |
|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 151  | 20-12-8                                  | 21                                                | 157  | کرج-6-21                                 | 15                                                |
| 152  | کرج -1-21                                | 15                                                | 158  | کرج-1-22                                 | 14                                                |
| 153  | کرج -2-21                                | 15                                                | 159  | کرج-2-22                                 | 12                                                |
| 154  | 21-10-3                                  | 17                                                | 160  | 22-10-3                                  | 15                                                |
| 155  | 21-10-4                                  | 15                                                | 161  | 22-10-4                                  | 17                                                |
| 156  | کرج -5-21                                | 15                                                | 162  | 22-10-5                                  | 17                                                |