



ضوابط بهای اراضی و ساختمان‌ها و مستحقات موضوع ماده 4 قانون نوسازی و عمران

شهری

مصوب 1364/5/2

هیأت وزیران در جلسه مورخ 1364/5/2 بنا به پیشنهاد شماره 1/3/34/30470/9749 مورخ 63/12/13 وزارت کشور و موافقت نامه‌های شماره 26668/2148/20 وزارت امور اقتصادی و دارائی و شماره 1/8039 وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده 4 قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال 1347 تصویب نمودند .

1-بهای اراضی موضوع ماده 4 قانون نوسازی و عمران شهری به مأخذ ارزش معاملاتی سال 1363 که توسط کمیسیون مقرر در تبصره 2 ماده 43 قانون مالیات‌های مستقیم مصوب 1345 و اصلاحیه‌های بعدی آن تعیین گردیده است برای سال 1364 به عنوان سال پایه با تخفیف 50٪ مشروط به اینکه قیمت حاصل از تخفیف کمتر از بهای مصوب سال 1362 موضوع تصویب نامه شماره 12512 مورخ 1326/1/31 هیأت وزیران و نیز 50٪ بیشتر از بهای فوق نباشد و بهای سال 1365 لغایت سال 1368 هر سال به ترتیب با افزایش 10٪ نسبت به سال قبل ملاک عمل و مبنای محاسبه جهت وصول عوارض نوسازی کلیه شهرهای مشمول ماده 2 قانون نوسازی و عمران شهری قرار گیرد .

ضمناً شهرهائی که در آینده مشمول ماده 2 قانون نوسازی و عمران شهری خواهند شد در سال مشمول تا پایان سال 1368 مشمول مقررات فوق خواهند بود .

تبصره 1- اراضی که در شهرها برای آن ارزش معاملاتی تعیین نگردیده است و یا املاک پشت جبهه‌ای که در اثر طرح‌های جدید شهرداری بر معبر جدید الاحداث واقع می‌شوند و در ارزش معاملاتی قیمتی برای آن معبر پیش بینی نشده است بهای آن مطابق بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و در صورت عدم وجود معبر هم عرض در منطقه مربوط به بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق همجوار محاسبه گردد .

تبصره 2- در شهرهائی که ارزش معاملاتی سال 1363 تعیین نگردیده است آخرین مصوبه قبل از سال مذکور ملاک عمل قرار گیرد .

2- ضوابط بهای ساختمان‌ها و مستحدثات به شرح چهار برگ جداول و توضیحات پیوست که ممه‌ور به مهر وزارت کشور می‌باشد برای کلیه شهرهای مشمول ماده 2 قانون نوسازی و عمران شهری از اول سال 1364 به مدت پنج سال ملاک عمل جهت وصول عوارض نوسازی قرار گیرد.

ضوابط تعیین بهای ساختمانها و مستحدثات موضوع ماده 4 قانون نوسازی و عمران

شهری

بهای هر مترمربع ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده 4 قانون نوسازی و عمران شهری سال‌های 1362 لغایت 1366	نوع سقف	نوع دیوار ساختمان (اسکلت)
700 ریال	ضریبی خشتی	اسکلت خشت خام یا گلی
750 ریال	چوبی	اسکلت خشت خام یا گلی

1000 ریال	شیروانی	اسکلت خشت خام یا گلی
1200 ریال	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیرآهن	اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر با سنگ لاشه
1500 ریال	شیروانی یا تیرآهن	اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر یا سنگ لاشه
1800 ریال	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیرآهن	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه
1200 ریال	شیروانی یا تیرآهن	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه
2500 ریال	سقف صاف یا شیبدار	اسکلت چوب
3500 ریال	هر نوع سقف	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ با ستون‌های وسطای فلزی
5000 ریال	هر نوع سقف	اسکلت آجر یا ستون‌های وسطای فلزی یا بتونی
		از سه طبقه به بالا

6000 ریال	هر نوع سقف	اسکلت فلزی
8000 ریال	هر نوع سقف	اسکلت فلزی بیش از چهار طبقه
8750 ریال	هر نوع سقف	اسکلت با قطعات پیش ساخته چوبی
11500 ریال	هر نوع سقف	اسکلت پیش ساخته بتون آرمه
12500 ریال	هر نوع سقف	اسکلت بتن آرمه
1200 ریال	خرپای چوبی	الف: انبارها (با دهانه بیش از 4 متر) با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
2500 ریال	خرپای فلزی	با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
3000 ریال	خرپای فلزی	با اسکلت فلزی و مصالح بنائی
4000 ریال	هر نوع سقف	با ستون‌های بتون آرمه و مصالح بنائی
4800 ریال	سقف شیبدار	با اسکلت پیش ساخته سوله و یا مشابه و مصالح بنائی
2600 ریال	هر نوع سقف	ب: سالن‌ها (با عرض بیش از 8 متر) با مصالح بنائی: آجر با سنگ یا بلوک سیمانی

4800 ریال	هر نوع سقف	با اسکلت فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
1100 ریال	هر نوع سقف	ج: آشیانه‌ها و سایبان‌ها با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
1850 ریال	هر نوع سقف	با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
2/000/000 ریال		د: مستحذات (که قیمت آنها به بهای ملک افزوده خواهد شد) چاه عمیق با لوله و لوازم و جدار و تأسیسات (قابل بهره‌برداری) مجموعاً
1200 ریال		گلخانه که خارج از ساختمان قرار گیرد با هر نوع مصالح بیش از 30 مترمربع از قرار هر مترمربع
2000 ریال		استخر بیش 60 مترمکعب حجم با هر نوع مصالح (قابل استفاده) از قرار هر مترمکعب
1150 ریال		ه: اضافه بهای تأسیسات مشروحه زیر که به قیمت‌های ساختمان افزوده خواهد شد در صورتی که ساختمان دارای حرارت مرکزی شوفاژ باشد از قرار هر مترمربع

1400 ریال	در صورتی که ساختمان دارای دستگاه تهویه مطبوع (گرمایشی و خنک کننده) باشد از قرار هر مترمربع
1300 ریال	در صورتی که ساختمان دستگاه خنک کننده مرکزی داشته باشد از قرار هر مترمربع (کولرهای آبی جزو دستگاه خنک کننده مرکزی نمی باشد)
1000 ریال	در صورتی که ساختمان دارای آسانسور باشد از قرار هر مترمربع

توضیحات :

مساحت موتورخانه شوفاژ و تهویه مطبوع و محل مخزن گازوئیل مربوط و استخرهای کمتر از شصت متر مکعب و گلخانه‌های کمتر از سی مترمربع و زیرزمین‌هایی که غیرمسکونی (منظور اینکه غیرقابل سکونت و فاقد سرویس بهداشتی) باشد و مورد استفاده کار و پیشه نباشد در احتساب عوارض نوسازی منظور نمی‌گردد .

بهای ساختمان انبارهایی که دهانه آنان کمتر از 4 متر می‌باشد براساس ضوابط ساختمان‌های مشابه محاسبه خواهد شد .

طبقه یک از روی سقف زیرزمین شروع می‌شود .

منظور از شیروانی مذکور در ضوابط فوق سقفی است که خرپای آن از چوب یا فلز و پوشش آن آهن سقفی یا سفال یا ایرانیت و یا انواع مشابه ایرانیت باشد .

به قیمت هر مترمربع ساختمان‌هایی که دارای نمای لوکس می‌باشند مبلغ 1250 ریال افزوده خواهد شد. نمای لوکس عبارت است از:

1-انواع سنگ‌های پلاک

2-آجر لعابی و یا آب ساب یا شیشه داری شده و نظایر آن

3-انواع سرامیک و نظایر آن با ابعاد مختلف

4-انواع نماهای لوکس فلزی و شیشه‌ای

توضیح: در صورتی نمای ساختمان لوکس شناخته می‌شود که بیش از نصف مساحت‌های ساختمان از مصالح لوکس ساخته شده باشد. ضمناً مساحت درب و پنجره و همچنین نمای حیاط خلوت جزو مساحت نما محسوب نمی‌شود .

به‌های ساختمان و مستحذات موضوع ضوابط فوق بایستی مطابق جدول ضرایب تعدیل منفی مشروحه صفحه چهار در کلیه شهرهای مشمول ماده 2 قانون نوسازی از طرف شهرداری‌ها ملاک عمل قرار گیرد.