



## بنیاد فیریه قواچه نصیر طوسی

### ضوابط بهای اراضی و ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران

شهری مصوب ۱۳۶۴/۵/۲

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۳/۳۴/۳۰۴۷۰/۹۷۴۹ مورخ ۶۳/۱۲/۱۳ وزارت کشور و موافقت نامه‌های شماره ۲۶۶۶۸/۲۱۴۸/۲۰ وزارت امور اقتصادی و دارائی و شماره ۱/۸۰۳۹ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ تصویب نمودند .

۱- بهای اراضی موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری به مأخذ ارزش معاملاتی سال ۱۳۶۳ که توسط کمیسیون مقرر در تبصره ۲ ماده ۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵ و اصلاحیه‌های بعدی آن تعیین گردیده است برای سال ۱۳۶۴ به عنوان سال پایه با تخفیف ۵۰٪ مشروط به اینکه قیمت حاصل از تخفیف کمتر از بهای مصوب سال ۱۳۶۲ موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۵۱۲ مورخ ۱۳۲۶/۱/۳۱ هیأت وزیران و نیز ۵۰٪ بیشتر از بهای فوق نباشد و بهای سال ۱۳۶۵ لغایت سال ۱۳۶۸ هر سال به ترتیب با افزایش ۱۰٪ نسبت به سال قبل ملاک عمل و مبنای محاسبه جهت وصول عوارض نوسازی کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری قرار گیرد .

ضمناً شهرهائی که در آینده مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری خواهند شد در سال شمول تا پایان سال ۱۳۶۸ مشمول مقررات فوق خواهند بود .

**تبصره ۱-** 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 ۲-** در شهرهائی که ارزش معاملاتی سال ۱۳۶۳ تعیین نگردیده است آخرین مصوبه قبل از سال مذکور ملاک عمل قرار گیرد .

۲- 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 ۲ قانون نوسازی و عمران شهری از اول سال ۱۳۶۴ به مدت پنج سال ملاک عمل جهت وصول عوارض نوسازی قرار گیرد.

ضوابط تعیین بهای ساختمانها و مستحقات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری

بهای هر مترمربع ساختمانها و مستحقات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری سالهای ۱۳۶۲ لغایت ۱۳۶۶	نوع سقف	نوع دیوار ساختمان (اسکلت)
۷۰۰ ریال	ضریبی خشتی	اسکلت خشت خام یا گلی
۷۵۰ ریال	چوبی	اسکلت خشت خام یا گلی
۱۰۰۰ ریال	شیروانی	اسکلت خشت خام یا گلی
۱۲۰۰ ریال	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیر آهن	اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر با سنگ لاشه
۱۵۰۰ ریال	شیروانی یا تیر آهن	اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر یا سنگ لاشه
۱۸۰۰ ریال	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیر آهن	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه
۱۲۰۰ ریال	شیروانی یا تیر آهن	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه
۲۵۰۰ ریال	سقف صاف یا شیبدار	اسکلت چوب
۳۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ با ستونهای وسطای فلزی

۵۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت آجر یا ستون‌های وسطای فلزی یا بتونی
		از سه طبقه به بالا
۶۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت فلزی
۸۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت فلزی بیش از چهار طبقه
۸۷۵۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت با قطعات پیش ساخته چوبی
۱۱۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت پیش ساخته بتون آرمه
۱۲۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت بتن آرمه
۱۲۰۰ ریال	خرپای چوبی	الف: انبارها (با دهانه بیش از ۴ متر) با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
۲۵۰۰ ریال	خرپای فلزی	با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
۳۰۰۰ ریال	خرپای فلزی	با اسکلت فلزی و مصالح بنائی
۴۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	با ستون‌های بتون آرمه و مصالح بنائی
۴۸۰۰ ریال	سقف شیبدار	با اسکلت پیش ساخته سوله و یا مشابه و مصالح بنائی
۲۶۰۰ ریال	هر نوع سقف	ب: سالن‌ها (با عرض بیش از ۸ متر) با مصالح بنائی: آجر با سنگ یا بلوک سیمانی
۴۸۰۰ ریال	هر نوع سقف	با اسکلت فلزی یا ستون‌های بتون آرمه

۱۱۰۰ ریال	هر نوع سقف	ج: آشیانه‌ها و سایبان‌ها با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
۱۸۵۰ ریال	هر نوع سقف	با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال		د: مستحقات (که قیمت آنها به بهای ملک افزوده خواهد شد) چاه عمیق با لوله و لوازم و جدار و تأسیسات (قابل بهره‌برداری) مجموعاً
۱۲۰۰ ریال		گلخانه که خارج از ساختمان قرار گیرد با هر نوع مصالح بیش از ۳۰ مترمربع از قرار هر مترمربع
۲۰۰۰ ریال		استخر بیش ۶۰ مترمکعب حجم با هر نوع مصالح (قابل استفاده) از قرار هر مترمکعب
۱۱۵۰ 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
۱۴۰۰ ریال		در صورتی که ساختمان دارای دستگاه تهویه مطبوع (گرمایشی و خنک کننده) باشد از قرار هر مترمربع
۱۳۰۰ ریال		در صورتی که ساختمان دستگاه خنک کننده مرکزی داشته باشد از قرار هر مترمربع (کولرهای آبی جزو دستگاه خنک کننده مرکزی نمی‌باشد)
۱۰۰۰ 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 ۴ 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 ۱۲۵۰ ریال افزوده خواهد شد. نمای لوکس عبارت است از:

۱-انواع سنگ‌های پلاک

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

۳-انواع سرامیک و نظایر آن با ابعاد مختلف

۴- 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 .

بهای ساختمان و مستحقات موضوع ضوابط فوق بایستی مطابق جدول ضرایب تعدیل منفی مشروحه صفحه چهار در کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی از طرف شهرداری‌ها ملاک عمل قرار گیرد.