

آیین نامه موضوع ماده ۶ قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب ۱۳۵۴/۰۹/۱۰

شناسنامه:

شماره روزنامه رسمی: ۹۰۲۸
تاریخ روزنامه رسمی: ۰۹/۱۰/۱۳۵۴
شماره ابلاغ: ۶۴۰۳۲
تاریخ ابلاغ: ۲۵/۰۹/۱۳۵۴
مرجع تصویب: هیات وزیران
تاریخ تصویب: ۱۰/۰۹/۱۳۵۴

متن آیین نامه:

در اجرای ماده ۶ قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب ۲۹/۱۱/۱۳۵۲ آیین نامه زیر تصویب می شود:

ماده ۱ - در مورد تعیین ارزش عرصه مستغل ارزش معاملاتی اراضی که در اجرای تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵ به تصویب کمیسیون تقویم املاک در تهران و شهرستان ها رسیده یا می رسد ملاک محاسبه قرار خواهد گرفت.

تبصره - تخفیف هایی که از نظر مشاع و یا قید اجاره بودن در فهرست ارزش معاملاتی در نظر گرفته شده است در محاسبه ارزش عرصه مستغل منظور نخواهد شد.

ماده ۲ - ارزش هر مترمربع ساختمان و تاسیسات و تجهیزات و ملحقات آن طبق جدول های ضمیمه با رعایت نکات زیر محاسبه خواهد شد:

الف - قیمت ساختمان هایی که از اول فروردین ماه ۱۳۵۲ برای اولین بار به اجازه واگذار شده یا میشود و ساختمان آنها قبل از اجرای قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ به اتمام رسیده است بر اساس قیمت های مندرج در جدول های پیوست این آیین نامه محاسبه خواهد شد.

ب - مساحت پارکینگ های با سقف در طبقه هم کف دو سوم و مساحت بالکن های با سقف یک دوم و بدون سقف یک سوم زیربنا.

ج - قیمت محوطه سازی و مساحت محوطه در ساختمان های تک واحدی کلا و در سایر ساختمان ها به نسبت سهم هر واحد به کل محوطه محاسبه و در نظر گرفته خواهد شد.

د - از بابت استهلاک ساختمان از تاریخ اتمام ساختمان تا تاریخ اجاره نسبت به ساختمان های با اسکلت بتون آرمه و یا اسکلت تمام فلزی سالانه ۲ درصد و نسبت به سایر ساختمان ها سالانه ۴ درصد کسر خواهد شد کسر استهلاک در هیچ مورد از چهل درصد کل اعیانی تجاوز نخواهد کرد.

ماده ۳ - اجاره بهای سالانه هر مترمربع از مستغل مورد اجاره مشمول آیین نامه عبارت خواهد بود از ده درصد از مجموع کل ارزش عرصه و اعیانی و تاسیسات و تجهیزات و ملحقات آن.

ماده ۴ - در بناهای چند طبقه عرصه مشترک زیربنا و خارج از بنا به نسبت سطح هر مستغل تقسیم می شود.

تبصره - در صورتی که مستاجری از عرصه خارج از بنا مستقلاً استفاده کند پرداخت اجاره بهای مربوط به آن منحصرأ به عهده استفاده کننده است.

ماده ۵ - در تعیین اجاره بهای هر مستغل اجاره بهای زیرزمین ۲۰ درصد کمتر از سایر طبقات در نظر گرفته میشود و این تفاوت بین طبقات دیگر تقسیم خواهد گردید.

تبصره - در صورتیکه کف بنا حداقل ۱۲۰ سانتیمتر از سطح پیاده روی مجاور پایین تر باشد آن قسمت از بنا زیرزمین محسوب می شود.

ماده ۶ - در تعیین اجاره بهای آپارتمان ها اجاره بهای قسمت های اشتراکی نیز طبق مقررات قانون تملک آپارتمان ها به نسبت حصه آپارتمان در قسمت های مذکور به اجاره بهای آپارتمان اضافه می شود.

جدول راهنمای محاسبه قیمت اعیانی ساختمان ها:

الف - محاسبه قیمت زیربنای ساختمان:				
ریال	1- قیمت هر مترمربع زیربنا بر طبق جدول شماره ۱			
ریال	2- اضافه بها در صورت وجود نماسازی لوکس بر طبق جدول شماره ۲			
ریال	3- اضافه بها در صورت وجود نازک کاری لوکس بر طبق جدول شماره ۳			
ریال	4- اضافه بها در صورت وجود سرویس های لوکس بر طبق جدول شماره ۴			
ریال	5- اضافه بها برای تاسیسات بر طبق جدول شماره ۵			
	جمع			
ریال	قیمت زیربنای ساختمان - (قیمت هر مترمربع) × (مساحت زیربنا) =			
ریال	ب - قیمت سایر تاسیسات و تجهیزات محاسبه شده بر طبق جدول شماره ۶			
ریال	پ - قیمت محوطه سازی و تاسیسات آن محاسبه شده بر طبق جدول شماره ۷			
ریال	جمع قیمت اعیانی ساختمان			
شماره	مشخصات	مشخصات سقف	مشخصات نمای ساختمان	قیمت یک مترمربع زیربنا

سال ۱۳۵۴			اسکلت ساختمان	
1730	اندود کاهگل و یا گچ و نظایر آن	طاق ضربی خشتی یا چوب و حصیر و کاهگل	خشتی	1
2650	اندود کاهگل و یا گچ یا آجر فشاری	طاق ضربی خشتی یا چوب و حصیر و کاهگل	مخلوط خشت و آجر	2
3680	آجر فشاری یا بلوک سیمانی یا لاشه	طاق ضربی آجری یا چوب و حصیر و کاهگل	آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ	3
5180	آجر فشاری یا بلوک سیمانی یا لاشه	تیر آهن و طاق ضربی آجری و پوشش شیروانی با آهن ورق و یا سفال و خرپای چوبی	آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ	4
6900	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	تیر آهن و طاق ضربی آجری یا خرپای فلزی با پوشش ورق ازبستی و یا ورق آهن گالوانیزه	آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ	5
7480	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	تیر آهن و طاق ضربی آجری یا خرپای فلزی با پوشش ورق ازبستی و یا ورق آهن گالوانیزه	مختلط آجری و بلوک سیمانی و فلزی (اسکلت نیمه فلزی)	6
8170	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	انواع سقف های مجوف و یا طاق ضربی	اسکلت تمام فلزی تا پنج طبقه	7
9660	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	انواع سقف ها یا بتن آرمه یا طاق ضربی	اسکلت بتن آرمه تا پنج طبقه	8
10700	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	انواع سقف ها یا بتن آرمه یا طاق ضربی	مانند ردیف های ۷ و ۸ از ۶ طبقه تا ۱۰ طبقه	9
11500	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	انواع سقف ها یا بتن آرمه یا طاق ضربی	مانند ردیف های ۷ و ۸ از یازده تا پانزده طبقه	10
13200	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	انواع سقف ها یا بتن آرمه یا طاق ضربی	مانند ردیف های ۷ و ۸ از شانزده طبقه تا بیست طبقه	11
15000	نمای آجر سفید و الوان یا انواع اندودها و یا انواع بلوک های پیش ساخته بتنی	انواع سقف ها یا بتن آرمه یا طاق ضربی	مانند ردیف های ۷ و ۸ از بیست و یک طبقه بالا	12

توضیح: به قیمت ساختمان های غیر مسکونی که ارتفاع هر طبقه آن بیش از سه متر باشد بازااء هر متر ارتفاع اضافی ده درصد به مبالغ مندرج در این جدول اضافه می گردد. شرح مشخصات معمولی جدول شماره یک

الف: نازک کاری معمولی ساختمان های ردیف ۱ و ۲ و ۳ و ۴ عبارتند از:

- 1- کاهگل یا گچ و خاک با سفیدکاری و نظائر آن.
- 2- فرش کف و پلکان، آجر سیمانی یا موزاییک ایرانی معمولی یا بتن و یا آجر ختایی و نظائر آن.
- 3- در و پنجره، چوبی بدون روکش تزئینی و فلزی سبک معمولی با پیراق آلات معمولی.
- 4- رنگ آمیزی، لعابی و رنگ روغن ایرانی معمولی.
- 5- لوله کشی آب و سیم کشی برق به میزان مورد لزوم.
- 6- کاشی کاری و لوازم بهداشتی از نوع ایرانی ارزان قیمت.

ب - نازک کاری معمولی ساختمان های از ردیف ۵ به بعد عبارتند از:

- 1- اندودهای داخلی، کاه گل یا گچ و خاک و یا ماسه سیمان یا ماسه آهک و سفید کاری.
- 2- فرش کف و پلکان، آجر موزاییک مرغوب ایرانی ساده یا الوان یا فرش های پلاستیک ارزان قیمت.
- 3- در و پنجره، درهای چوبی با روکش تخته سه لایی یا فیبر و یا نظائر آن و پنجره های چوبی یا فلزی پروفیل توخالی با پیراق آلات درجه یک.
- 4- رنگ آمیزی، انواع رنگ های لعابی یا پلاستیکی و روغنی مرغوب و یا کاغذ دیواری معمولی.
- 5- لوله کشی آب و فاضلاب و سیم کشی برق و تلفن و اف. اف و نظائر آن.
- 6- کاشی کاری و لوازم بهداشتی، از انواع ایرانی درجه یک.
- 7- قفسه بندی آشپزخانه و گنجینه اتاق از نوع ایرانی درجه یک.

جدول شماره ۲

اضافه بها برای هر مترمربع زیربنا از نظر نماسازی لوکس بشرح زیر که برحسب مورد با ارقام جدول شماره یک اضافه میگردد:

قیمت یک مترمربع زیربنا به ریال سال ۱۳۵۴	
650	1- انواع سنگ های پلاک معمولی از قبیل تراورتن و لاشه و آجر لعاب دار و سرامیک ایرانی و نظائر آن.
900	2- انواع شیشه نما و پلاک های مصنوعی در قاب فلزی و آجر تیشه ای آب ساب شده.
1200	3- انواع سنگ های زینتی مانند قیچی مرمریت، شبه گرانیت سنگ سنندجی و سرامیک خارجی و نظائر آن
2000	4- انواع نماهای آلومینیومی، فولاد ضدزنگ، شیشه های نشکن (سکوریت) و سنگ های پلاک گرانیت و مرمر.

توضیح:

- 1- اضافه بها برای نماسازی لوکس به شرطی منظور میگردد که حداقل ۵۰ درصد از سطح نما با مشخصات فوق اجرا شده باشد.

2- در صورتیکه نماسازی مخلوطی از ردیف های فوق باشد متوسط قیمت منظور میگردد.

جدول شماره ۳

اضافه بها برای هر مترمربع نازک کاری داخلی لوکس بشرح زیر که برحسب مورد با ارقام جدول شماره یک اضافه میگردد.

قیمت یک مترمربع زیرینا به ریال سال ۱۳۵۴	
	الف - فرش کف و پلکان
300	1- انواع سنگ های پلاک و یا انواع موزاییک ساخته شده از قطعات سنگ های مرمر و مشابه آن
1000	2- پارکت معمولی.
400	3- موکت معمولی.
250	4- کف پوش پلاستیکی معمولی
	ب - پوشش دیوارهای داخلی
75	1- انواع کاغذ دیواری لوکس
500	2- انواع سرامیک، آجر لعاب دار و آجر تزئینی
1400	3- انواع چوب های تزئینی
	ج - پوشش سقف
500	1- انواع پلاک های گچی و یا نظائر آن
170	2- انواع پلاک های آکوستیک از پلاستوفر و یا نظائر آن
	د - در و پنجره
1200	1- درهای چوبی لوکس و یراق آلات لوکس
600	2- در و پنجره آلومینیومی یراق آلات لوکس

جدول شماره ۴

اضافه بها برای هر مترمربع سرویس های لوکس به شرح زیر که برحسب مورد به ارقام جدول شماره ۱ اضافه میگردد:

مترمربع زیرینا به ریال سال ۱۳۵۴	
120	الف - پوشش دیوار و کف سرویس ها با انواع سنگ یا سرامیک درجه یک خارجی یا موکت و یا نظائر آن.
120	ب - پوشش دیوار از انواع کاشی درجه یک ایرانی یا سرامیک تا زیر سقف و فرش آن از انواع سرامیک یا کف پوش های پلاستیکی مرغوب

جدول شماره ۵
فهرست بهای تاسیسات بشرح زیر که برحسب مورد به ارقام جدول شماره یک اضافه میگردد:

مترمربع زیربنا به ریال سال ۱۳۵۴	
1200	1- تاسیسات حرارت مرکزی (شופاژ سانترال)
1400	2- تاسیسات تهویه سرد و گرم سیستم تبخیری
3000	3- تاسیسات تهویه مطبوع
3300	4- تاسیسات تهویه مطبوع سیستم فن کوئل
1000	5- آسانسور

جدول شماره ۶
فهرست بهای سایر تاسیسات و تجهیزات که برحسب مورد به قیمت ساختمان اضافه می گردد:
الف - بهای انشعاب آب - برق - تلفن و گاز بر طبق تعرفه های مصوبه هر محل به قیمت ساختمان
اضافه میشود:

ب - سایر تاسیسات و تجهیزات.

قیمت به ریال سال ۱۳۵۴	
60000	1- لوازم بهداشتی الوان خارجی درجه یک برای حمام و توالت و دستشویی هر واحد
15000	2- قفسه بندی آشپزخانه به طور کامل از انواع لوکس داخلی یا خارجی هر متر طول قفسه پایین و بالا
37500	3- کولر آبی با کانال کشی خارجی هر واحد
70000	4- کولر آبی با کانال کشی داخلی و سقف کاذب هر واحد

جدول شماره ۷
فهرست بهای محوطه سازی و حیاط سازی به شرح زیر که بر حسب مورد به ارقام جدول شماره
یک اضافه می گردد:

مترمربع زیربنا به ریال سال ۱۳۵۴	
	الف:
350	1- دیوارهای خشتی و اندود کاه گلی با گچ روی آن و کف سازی حیاط با آجر و نظائر آن ردیف ۱ جدول شماره ۱
550	2- دیوارسازی مختلط خشت و آجر با اندود کاه گل یا گچ با نمای آجری و کف سازی حیاط با آجر و نظائر آن ردیف ۲ جدول شماره ۱

900	3- دیوارسازی با مصالح بنایی معمولی از قبیل آجر و سنگ و بلوک سیمانی و کف سازی موزاییک یا آسفالت و یا بتن و یا آجرختایی و چمن کاری و گلخانه و حوض و آب نما و نظائر آن از ردیف ۳ به بالا جدول شماره یک
1400	4- دیوارسازی با مصالح بنایی مرغوب مانند سنگ و آجرنما و نرده و کف سازی با سنگ پلاک طبیعی یا مصنوعی و چمن کاری و گلخانه و حوض و آب نما و نظائر آن از ردیف ۳ به بالا جدول شماره یک
3500	5- استخر بدون تصفیه آب که حداقل مساحت آن ۲۰ متر مربع باشد هر مترمربع زیربنا
	ب:
	قیمت هر واحد دستگاه تصفیه آب استخر به ریال
125000	کوچک:
200000	متوسط
300000	بزرگ:

آیین نامه فوق مشتمل بر شش ماده و سه تبصره و هفت جدول به استناد ماده ۶ قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها پس از تصویب کمیسیون های دادگستری و مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی مجلس شورای ملی در جلسات ۲۷ و ۳۰ مهرماه و ۲۱ آبان ماه ۱۳۵۴ به ترتیب در جلسات روز شنبه هشتم و روز دوشنبه دهم آذر ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و چهار شمسی به تصویب کمیسیون های دادگستری و امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی مجلس سنا رسیده است.

رئیس مجلس سنا

جعفر شریف امامی