

آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره (۱۱) الحاقی به ماده (۱۰۰) قانون شهرداری جهت محاسبه جرایم آراء قطعی

کمیسیون ماده صد شهرداری

اجرا از سال ۱۴۰۱

جدول شماره یک:

الف): نوع ساختمان براساس نوع اسکلت

ردیف	الف: نوع ساختمان (اسکلت)	ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۰ (اشخاص حقیقی)	ارزش معاملاتی پیشنهادی سال ۱۴۰۱ (اشخاص حقیقی)	ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۰ (اشخاص حقوقی)	ارزش معاملاتی پیشنهادی سال ۱۴۰۱ (اشخاص حقوقی)
۱	ساختمان اسکلت بتنی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه	۵۹۰۰۰۰	۸۲۶۰۰۰	۱۰۸۷۰۰۰	۱۵۲۱۸۰۰
۲	ساختمان اسکلت بتنی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا	۱۱۵۰۰۰۰	۱۶۱۰۰۰۰	۱۸۲۰۰۰۰	۲۵۴۸۰۰۰
۳	ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه (تیر آهن)	۵۶۰۰۰۰	۷۸۴۰۰۰	۱۰۸۷۰۰۰	۱۵۲۱۸۰۰
۴	ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا (تیر آهن)	۹۸۰۰۰۰	۱۳۷۲۰۰۰	۱۵۷۷۰۰۰	۲۱۷۹۸۰۰
۵	اسکلت مختلط مصالح بنائی با ستونهای فلزی و بتنی	۵۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰	۱۰۸۷۰۰۰	۱۵۲۱۸۰۰
۶	اسکلت آجر	۳۱۰۰۰۰	۳۵۷۰۰۰	۶۱۷۰۰۰	۷۰۹۵۵۰
۷	اسکلت مخلوط و خشت و گل و چوب	۲۲۰۰۰۰	۲۵۳۰۰۰	۴۱۰۰۰۰	۴۷۱۵۰۰
۸	ساختمان تمام چوبی معمولی	۲۸۰۰۰۰	۳۲۲۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۵۷۵۰۰۰
۹	ساختمان تمام چوبی صنعتی	۱۱۵۰۰۰۰	۱۳۲۲۵۰۰	۱۸۲۰۰۰۰	۲۰۹۳۰۰۰

ب): ساختمان انبارها با دهانه بیش از ۴ متر

۱۰	اسکلت آجری با بلوک سیمانی یا سیمانی یا سنگی با هر نوع سقف	۵۰۰۰۰۰	۵۷۵۰۰۰	۸۵۰۰۰۰	۹۷۷۵۰۰
۱۱	اسکلت فلزی با سوله های پیش ساخته با هر نوع سقف	۸۱۰۰۰۰	۱۱۳۴۰۰۰	۱۲۹۰۰۰۰	۱۸۰۶۰۰۰

ج): سالنها یا توقفگاهها

۱۲	با مصالح بنائی سنگ آجر بلوک سیمانی یا سنگی با هر نوع سقف	۴۷۰۰۰۰	۵۴۰۰۰۰	۸۵۰۰۰۰	۹۷۷۵۰۰
۱۳	اسکلت فلزی با بتن آرمه	۵۹۰۰۰۰	۸۲۶۰۰۰	۱۰۸۵۰۰۰	۱۵۱۹۰۰۰
۱۴	گلخانه با هر نوع مصالح و سقف	۱۹۵۰۰۰	۲۲۵۰۰۰	۴۴۰۰۰۰	۵۰۶۰۰۰
۱۵	دیوار کشی با هر نوع مصالح از قرار هر متر مربع	۲۸۰۰۰۰	۳۲۲۰۰۰	۵۵۸۰۰۰	۶۴۱۷۰۰

د): آشیانه ها و سایبانها

۱۶	با پایه های چوبی و مصالح بنائی با هر نوع سقف	۱۶۸۰۰۰	۱۹۳۲۰۰	۴۱۰۰۰۰	۴۷۱۵۰۰
۱۷	با پایه های فلزی با ستونهای بتن آرمه	۳۳۵۰۰۰	۴۶۹۰۰۰	۴۴۰۰۰۰	۶۱۶۰۰۰

در استفاده از ارزش معاملاتی ساختمان جدول شماره یک موارد زیر بایستی مورد توجه قرار گیرد:

- ۱- مبنای محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان واحدهای مسکونی براساس جدول فوق اقدام و کلیه واحدهای تجاری به میزان ۸۰ درصد و کلیه واحدهای صنعتی و کارگاهی به میزان ۶۰ درصد و کلیه واحدهای خدماتی، اداری و سایر ساختمانها به میزان ۵۰ درصد بیشتر در نظر گرفته شود.
- ۲- در صورتی که بنا فاقد پروانه ساختمانی باشد، مبنای محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان بنای مازاد بر تراکم آن، به میزان ۶۰ درصد افزایش در نظر گرفته شود.

- ۳- در مواردی که بنای مازاد بر تراکم ارسال شده به کمیسیون، مازاد بر کد ارتفاع مجاز منطقه بوده و کمیسیون ضرورت تخریب آن را احراز ننماید و رای بر ابقاء آن صادر نماید، مبنای محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان به میزان ۱۰۰ درصد بیشتر از سایر طبقات در نظر گرفته شود.

جدول شماره دو:

نوع کاربری	مسکونی	خدماتی و اداری و سایر ساختمانها	تجاری	صنعتی و کارگاهی
عدم احداث پارکینگ	ریال ۱/۷۹۴/۰۰۰	ریال ۲/۳۹۲/۰۰۰	ریال ۳/۵۸۸/۰۰۰	ریال ۲/۰۹۳/۰۰۰
عدم امکان اصلاح پارکینگ	ریال ۱/۴۹۵/۰۰۰	ریال ۲/۱۵۲/۸۰۰	ریال ۳/۲۲۹/۲۰۰	ریال ۱/۹۱۳/۶۰۰

در استفاده از ارزش معاملاتی ساختمان جدول شماره دو موارد زیر بایستی مورد توجه قرار گیرد:

- ۱- تعیین وضعیت پارکینگ طبق ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود.
- ۲- بر طبق تبصره (۵) ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مساحت هر پارکینگ با فضای گردش آن ۲۵ مترمربع خواهد بود که پس از تعیین کسر پارکینگ ها توسط کمیسیون ماده (۱۰۰) مزبور، مساحت ۲۵ مترمربع در تعداد کسر پارکینگ ها و ارزش معاملاتی ردیف مربوط به آن ضرب و میزان جریمه براساس آن با در نظر گرفتن سایر بندهای این جدول و آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان محاسبه و اخذ گردد.
- ۳- منظور از عدم احداث پارکینگ؛ یعنی اینکه مالک، پارکینگ تعیین شده در پروانه ساختمان و یا نقشه را احداث ننموده باشد و یا ساختمان بدون پروانه احداث و مالک پارکینگ مورد نیاز را تامین نکرده باشد و یا اینکه اضافه بنا، مساحت مندرج در پروانه ساختمان را به مقداری افزایش دهد که بر طبق ضوابط شهرسازی، ملک نیاز به پارکینگ دیگری داشته ولیکن امکان احداث آن نباشد که در این حالت تعداد پارکینگ مورد نیاز در محاسبات لحاظ گردد.
- ۴- عدم امکان اصلاح پارکینگ: یعنی اینکه پارکینگ مطابق پروانه و نقشه تایید شده توسط واحد شهرسازی احداث ولیکن به علت مسائل فنی و شهرسازی قابل استفاده به عنوان پارک خودرو نمی باشد.
- ۵- برای فضاهای باز (حیاط) که امکان تامین بیش از یک پارکینگ را دارا باشد لیکن ضوابط شهرسازی احراز نشود به میزان ۸۰ درصد ارزش معاملاتی محاسبه گردد.
- ۶- برای فضای از بین رفته پارکینگ طبق نقشه پروانه صادره جهت هر مترمربع فضای از بین رفته ارزش معاملاتی ردیف عدم امکان اصلاح پارکینگ در جرائم کمیسیون استفاده گردد، در این حالت مساحت فضای از بین رفته در ارزش معاملاتی مذکور ضرب شده و مبلغ بدست آمده بعنوان جریمه فضای از بین رفته پارکینگ محاسبه شود و در صورت بدون مجوز بودن پلاک فضای محاسبه جریمه براساس ۲۵ مترمربع ملاک عمل خواهد بود.
- ۷- کلیه مجتمع های آپارتمانی ۳ طبقه و پیلوت به بالا مبنای محاسبه ی ارزش معاملاتی ۲۰ درصد بیشتر می باشد.
- ۸- مبنای محاسبه واحدهای تجاری - صنعتی- کارگاهی بصورت کامل بوده و در صورتی که در معابر ۱۴ متر و کمتر واقع شده باشد، میزان ۲۰ درصد از ارزش معاملاتی مربوطه کاسته خواهد شد.
- ۹- مبنای محاسبه پلاک واقع شده در بافت فرسوده مصوب شهری ۸۰ درصد قیمت ارزش معاملاتی ملاک محاسبه خواهد بود.

لازم به ذکر است جدول شماره ۱ با میزان افزایش ردیف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۱۱ و ۱۳ و ۱۷ نسبت به سال ۱۴۰۰ به میزان ۴۰ درصد و میزان افزایش ردیف های ۶ و ۷ و ۸ و ۹ و ۱۰ و ۱۲ و ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ نسبت به سال ۱۴۰۰ میزان ۱۵ درصد و همچنین جدول شماره دو با میزان افزایش نسبت به سال ۱۴۰۰ به میزان ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است.