



بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۳)

پدیدآورنده (ها) : علیزاده خرازی، محمد مسعود

حقوق :: نشریه قضاوت :: مرداد و شهریور ۱۳۹۰ - شماره ۷۱

صفحات : از ۳۴ تا ۳۹

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/888544>

تاریخ دالود : ۱۴۰۳/۱۱/۲۱

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- بررسی مبنای فقهی - حقوقی حق پذیره (حق تقدیمی)
- تأملی در کتیبه ها و نقوش مسجد جامع زواره
- بررسی تأثیر اقلیم بر معماری و بافت زواره
- تأملی در کتیبه ها و نقوش مسجد جامع زواره
- مقدمه ای بر فرایند جایگزینی طبقات اجتماعی در شهر
- ساماندهی و تجدید حیات منظر فرهنگی روستای تاریخی سریزد
- مدلسازی ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در بسترسازی برای کارآفرینی با استفاده از منطق فازی (مورد مطالعه: شهر اردبیل)
- مشروعیت «اجازه ی از قرار» از دیدگاه صاحب عروه
- سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت های تاریخی از شاخص های کیفیت زندگی (نمونه موردی: محله حاجی شهرهمدان)
- جامعه ایرانی در مدرنیته ایرانی؛ واکاوی نظریه جامعه شناسی ایران در گفت و گو با تقی آزادرمکی
- تدوین مدل هدایتگر مدیریت شهری برای توسعه کارآفرینی
- بررسی انطباق مسؤولیت پزشک در فقه امامیه با اصل حسن نیت

عناوین مشابه

- بررسی قیمت عادل و تملک دستگاه های اجرایی (۵)
- بررسی قیمت عادل و تملک دستگاه های اجرایی (قسمت دوم)
- بررسی قیمت عادل و تملک دستگاه های اجرایی (۴)
- بررسی قیمت عادل و تملک دستگاه های اجرایی؛ قسمت اول
- بررسی مصوبات کمیسیون تلفیق لایحه برنامه هفتم توسعه ارزیابی تغییرات نظامات اداری و استخدامی دستگاه های اجرایی
- بررسی موانع اجرایی حسابرسی عملیاتی در دستگاه های اجرایی از دیدگاه مدیران و کارشناسان دیوان محاسبات کشور
- بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۹۱ کل کشور ۵. تطبیق ردیف های دستگاه های اجرایی مندرج در لایحه و مقایسه اعتبارات آنها با قانون بودجه سال ۱۳۹۰
- بررسی نقش و تأثیر دیوان محاسبات بر روند سالم سازی و انحراف زدایی مالی (عملکرد بودجه ای) دستگاه های اجرایی استان خوزستان
- بررسی نقش تفاهم نامه های همکاری بین بخش تعاون و دستگاه های اجرایی در راستای ترویج و تشکیل شرکت های تعاونی در استان فارس
- بررسی تطبیقی عملکرد مالی دستگاه های اجرایی مشمول مقررات مالی و معاملاتی خاص و دستگاه های اجرایی مشمول قانون محاسبات عمومی کشور

بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه‌های اجرایی

قسمت سوم

◀ محمد مسعود علیزاده خرازی

عضو هیئت علمی دانشگاه صنعتی شریف و کارشناس رسمی دادگستری

چکیده: با توجه به سابقه قریب به یک سده از قیمت عادلانه در قوانین کشور و علی‌رغم اهمیت آن از منظر اجتماعی و عدالتی، تاکنون تعریف دقیقی از آن بعمل نیامده است. این نوشتار ضمن بررسی انواع قیمت‌ها به بررسی تاریخی آن‌ها در قوانین پرداخته است. در بررسی قوانین مربوطه، ضمن آشکار شدن معایب و مزایای هر کدام از قوانین در رابطه با انواع قیمت‌ها، تفاوت قیمت عادلانه با قیمت روز آشکار شده است. در نهایت ضمن بررسی قوانین معتبر در مورد تملک دولتی و شهرداری‌ها، تعریف قیمت عادلانه از دید قانون‌گذار بیان شده است.

واژگان کلیدی: تملک دولتی، تملک شهرداری‌ها، قیمت عادلانه، قیمت روز، ارزش مالک

تاریخ تأیید: ۱۳۹۰/۱/۱۷
Alizadeh@sharif.edu

تاریخ وصول: ۱۳۸۹/۱۰/۲۰
نویسنده پاسخگو: تهران - دانشگاه صنعتی شریف



مرکز تحقیقات کامپیوتر علوم اسلامی

- دستورالعمل‌ها

- دستورالعمل اجرایی قانون نحوه انجام معاملات واحدهای

مسکونی مصوب ۱۳۶۰/۵/۱۰

«ماده ۱: در اجرای ماده ۱ قانون نحوه انجام معاملات واحدهای مسکونی که از این پس به اختصار قانون (نامیده میشود با توجه به ضرورت و امکانات موجود فعلاً محدوده ۲۵ ساله تهران از طرف وزارت مسکن و شهرسازی مشمول قانون مذکور اعلام می‌شود.

ماده ۱۸: قیمت واگذاری واحد مسکونی شخص متخلف، جهت احتساب جریمه (موضوع ماده ۵ قانون نحوه انجام معاملات واحدهای مسکونی) به وسیله کارشناس رسمی و طبق قیمت عادلانه روز انجام معامله صورت می‌گیرد...»

- دستورالعمل دریافت پذیره و اهدائی و سرقفلی مصوب

۶۲/۲/۱۴

«دستورالعمل دریافت پذیره و اهدایی و سرقفلی در ۱۰ ماده که در جلسه مورخ ۶۲/۲/۱۴ شورای مرکزی اوقاف به تصویب رسید به جهت اقدام و رعایت دقیق مفاد آن ذیلماً نقل می‌گردد.

دستورالعمل دریافت پذیره اهدایی و سرقفلی موقوفات... تبصره ۱ ماده ۱ - قیمت عادلانه روز با در نظر گرفتن (املاک مشابه به وسیله کارشناس رسمی با نظارت معتمد منتخب شورای اماناء و نظارت محل تعیین خواهد شد).

تبصره ۳ - در مورد زمین‌های بلامعارض موقوفه که برای احداث محل کسب مناسب است متصدیان امر وقف موظفند از طریق اخذ وام از محل مازاد درآمد موقوفه مربوطه و یا از مازاد سایر موقوفات نسبت به احداث اعیانی اقدام و پس از تکمیل عرصه و اعیان را از طریق انتشار آگهی مزایده و با اخذ سرقفلی و تعیین مال الاجاره عادلانه به اجاره واگذار و وام دریافتی را مستهلک نمایند.

ماده ۵ - در ایجاد رقبات وقفی مزروعی برابر قوانین مربوطه و همچنین ایجاد خانه‌های موقوفه که عرصه و اعیان وقف است و مستاجر حق انتقال مستاجر را بغير ندارد مال الاجاره عادلانه به نرخ روز تعیین و وجهی به عنوان پذیره و یا اهدایی وصول نخواهد شد...»

- نظریه

- سؤال: با توجه به مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب، آیا بهای ملکی که در طرح یکی از مراجع دولتی یا شهرداری قرار گرفته است، با توجه به قیمت روز و با در نظر گرفتن اینکه ملک در طرح است تعیین می‌شود یا خیر؟

- نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین، شماره ۷/۵۵۳-

مورخ ۱۳۸۱/۱/۲

- «بهای ملک باید با توجه به وضعیت کاربری موجود یا مشابه آن بنا به مورد، به قیمت عادلانه روز یا در مورد نیاز شهرداریها به قیمت روز، تعیین و پرداخت شود نه با لحاظ تاثیر طرح مورد نظر.»

- این نظریه در واقع عقیده کسانی را که قیمت عادلانه روز را همان قیمت روز می‌دانند رد می‌کند و طبق این نظریه برای املاک مورد نیاز شهرداریها قیمت روز بدون لحاظ تاثیر طرح مورد نظر و برای بقیه موارد قیمت عادلانه روز بدون لحاظ تاثیر طرح مورد نظر می‌باشد.

- خلاصه و جمع‌بندی سیر تاریخی قوانین

ضمن خلاصه و جمع‌بندی، موضوعاتی نظیر حیطه شمول عوض (قانون‌گذار با صراحت مالک را مستحق دریافت عوض آن‌ها دانسته است نظیر: عرصه، اعیانی، تأسیسات، خسارات، حقوق)، نوع قیمت (نوع قیمت‌گذاری نظیر: قیمت منطقه‌ای، قیمت توافقی، قیمت عادلانه، قیمت عادلانه روز، قیمت روز یا همان قیمت روز بازار)، زمان تقویم قیمت (قانون‌گذار زمان قیمت‌گذاری را تاریخ معینی و یا روز تعیین کرده است)، اثر طرح (آیا قانون‌گذار با صراحت تکلیف اثر طرح در قیمت را معین کرده است؟) و امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی (آیا ملک متعلق به بخش خصوصی است؟)، محل سکنای مالک (آیا ملک تملک شده محل زندگی مالک است؟)، و ممر اعاشه (آیا ملک تمک شده محل درآمد مالک است و آیا تنها محل درآمد وی است یا نه، البته شامل حق کسب و پیشه نیست چون این حق جداگانه در قانون آمده است) بررسی خواهد شد.

- تملک دستگاه‌های اجرایی قبل از انقلاب اسلامی

۱- تحول اول بعد از تعریف تبصره ۱ ماده ۳ قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها، مصوب ۱۳۲۰/۸/۲۳ «...مقصود از قیمت عادلانه قیمت زمین بیاض یا به انضمام بنا و اشجار قبل از اعلان توسعه است...» صورت گرفت که قانون‌گذار حیطه شمول عوض را عرصه و اعیانی - نوع قیمت را قیمت عادلانه - زمان تقویم قیمت را قبل از اعلان توسعه - اثر طرح را با مبنا قرار دادن قبل از اعلان توسعه توضیح داده - در مورد امتیازات خصوصی، محل سکنای مالک و ممر اعاشه قانون سکوت کرده است. و به سایر موضوعات مطرح در قیمت عادلانه اشاره نکرده است.

ایراد مهم این تعریف آن است که از زمان اعلان توسعه تا تملک و پرداخت عوض، ممکن است زمان‌های متفاوت کوتاه یا بلند برای اشخاص اتفاق بیفتد و با توجه به این که معمولاً به مرور زمان افزایش قیمت به وجود می‌آید، مدل بالا جوابگوی این نقیصه نیست و به دور از عدالت و انصاف است.

۲- تحول دیگری در قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸، «...ملاک تعیین قیمت بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات مشابه واقع در حوزه عملیات در یک سال قبل از اعلام شروع عملیات و بدون در نظر گرفتن تاثیر اجرای عملیات عمرانی در قیمت‌ها خواهد بود...» در مورد خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات غیر دولتی پنج درصد، علاوه بر قیمت عادلانه، به مالک پرداخت خواهد شد. هرگاه مالک در محل ساکن باشد علاوه بر پنج درصد فوق ده درصد دیگر به قیمت عادلانه افزوده خواهد شد و هرگاه ممر اعاشه او منحصر به درآمد آن ملک باشد پانزده درصد قیمت عادلانه نیز از این بابت به او پرداخت خواهد گردید...» صورت گرفت بدین ترتیب که قانون‌گذار حیطه شمول عوض را عرصه،

اعیانی، تأسیسات - نوع قیمت را قیمت عادلانه با جبران خسارات ناشی از تاریخ محاسبه سالانه پنج درصد به قیمت اضافه می‌گردد به شرط آن که از قیمت روز بیشتر نباشد - زمان تقویم قیمت را یک سال قبل از اعلام شروع عملیات - اثر طرح را مقایسه با ملک مشابه واقع در حوزه عملیات - امتیازات مربوطه، مالک خصوصی پنج درصد اضافه، محل سکنای مالک ده درصد اضافه، و ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد همان ملک، پانزده درصد اضافه به قیمت عادلانه و مجموع امتیازات را سی درصد کرده است.

در حالی که قانون‌گذار در مورد خرید تفاوتی بین دولت و اشخاص قائل نشده است بلکه مزایا و امتیازاتی را برای مالک شخصی در نظر گرفته است که به نظر می‌رسد در مورد اشخاص، قانون‌گذار به بیش از ارزش بازار (با در نظر گرفتن ضرایب خاصی و به دور از ارزش‌گذاری میدانی ملک) توجه داشته است. به عبارت دیگر قیمت بازار ملاک بوده ولی در مورد مالک شخصی پنج درصد، علاوه بر قیمت عادلانه به مالک پرداخت خواهد شد، به نظر می‌رسد قصد قانون‌گذار جبران خسارت بوده است. خسارتی که به خاطر فروش تحمیلی ملک و تحمل هزینه‌های زمانی از قبیل تعویض، هزینه عدم استفاده از ملک در مدت تعویض، هزینه‌های نقل و انتقالات و هزینه‌های خرید واحد مشابه و غیره

ملاک تعیین قیمت بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات مشابه واقع در حوزه عملیات در یک سال قبل از اعلام شروع عملیات و بدون در نظر گرفتن تاثیر اجرای عملیات عمرانی در قیمت‌ها خواهد بود

ایجاد می‌شود. قانون‌گذار در قالب پنج درصد، جبران این خسارت را در نظر داشته است. هرگاه مالک در محل ساکن باشد، علاوه بر پنج درصد فوق ده درصد دیگر به قیمت عادلانه افزوده خواهد شد. به نظر می‌رسد ده درصد اضافه، بابت ارزش‌های مالک در ملک سکونتی خود بوده و با ده درصد اضافه، قیمت عادلانه به طرف ارزش مالک سوق داده می‌شود. هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد آن ملک باشد، پانزده درصد اضافه نیز از این بابت به او پرداخت خواهد شد و در این حالت اضافه ارزش مالک نسبت به قیمت بازار بیشتر شده و قانون‌گذار به قصد جبران این خسارت اضافه، پانزده درصد اضافه نموده است. به طور کلی به نظر می‌رسد قانون‌گذار، نظر به ارزشی بیش از ارزش بازار (به طرف ارزش مالک)، در یک سال قبل داشته است. «در صورتی که تاریخ تصرف با تاریخ اعلام خرید ملک پیش از یک سال فاصله داشته باشد نسبت به هر سال فاصله، پنج درصد، به قیمت عادلانه افزوده خواهد شد مشروط بر این که جمعا از قیمت عادلانه روز تجاوز ننماید.» بنابراین قانون‌گذار برای جبران تورم و افزایش قیمت‌ها که عموماً ایجاد می‌شود، پنج درصد اضافه در نظر گرفته است و چنانچه احیاناً قیمت‌ها ثابت و نزولی باشد، با شرط قیمت عادلانه پرداختی برابر با حداکثر قیمت روز بازار، کنترل نموده است. علاوه بر تکرار تعریف قانون قبلی، قانون‌گذار جزئیات بیشتری را از قیمت عادلانه مشخص نموده که مبنای آن از نظر زمانی یک سال قبل است و

خواهد گرفت - اثر طرح را بدون در نظر گرفتن منظور از خرید و تاثیر اجرای برنامه‌های شهرسازی و خانه‌سازی در قیمت‌ها - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی، محل سکنا، و ممر اعاشه را لحاظ نکرده است.

این قانون عبارت «سال قبل از اعلام شروع عملیات» قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸، را به عبارت «یک سال قبل از تاریخ اعلام تصمیم دولت» تغییر داده است. این قانون در مورد املاک شهری است و در ماده ۳ این قانون مواردی که دولت مقتضی بداند، می‌تواند قیمت منطقه‌ای را جایگزین قیمت عادلانه نماید و در مورد مالکین املاک شهری هیچ‌گونه امتیازی لحاظ نشده است.

۴- تحول دیگری در قانون نوسازی و عمران شهری (مربوط به عوارض نوسازی) مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ «ماده ۱۱ - در صورتی که تا یک سال بعد از پایان مهلت مقرر در ماده ۵ مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مشخصات و بهای ملک خود را به شهرداری اعلام نکنند شهرداری‌های مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند این گونه املاک را به تصرف درآورده و به قائم مقامی مالک از طریق مزایده با رعایت آیین نامه معاملات شهرداری و بر اساس قیمت منطقه‌ای به فروش برسانند و مطالبات خود را به انضمام جرائم و هزینه‌های متعلقه به اضافه ۵ درصد قیمت ملک به سود برنامه نوسازی از محل بهای ملک برداشت نموده... ماده ۱۸ - ارزیابی املاک و تعیین غرامت و پرداخت آن به مالکینی که تمام یا قسمتی از ملک آن‌ها در اجرای طرح‌های نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و تامین نیازمندی‌های عمومی شهر مورد تصرف قرار می‌گیرد...الف - در مورد اعیانی به نسبت خسارت وارده به ملک ارزیابی و پرداخت می‌شود و در مورد عرصه ارزش آن به ماخذ بهای یک سال قبل از تاریخ ارزیابی به اضافه شش درصد تعیین می‌گردد و در صورتی که این قیمت بیش از بهای ملک در تاریخ انجام ارزیابی باشد بهای زمان ارزیابی ملک عمل خواهد بود...

ماده ۲۲ - شهرداری‌ها مجازند اراضی و املاکی را که طبق این قانون به ملکیت خود در می‌آورند (به استثنای اراضی و املاک موضوع ماده ۲۴ این قانون) به منظور نوسازی به موجب قرارداد و در قبال اخذ تضمینات کافی به شرکت‌ها و موسساتی که با سرمایه کافی و صلاحیت فنی تشکیل یافته‌اند واگذار کنند... شهرداری‌ها بهای این گونه اراضی و املاک و هزینه‌های پرداختی را به ترتیبی که پرداخت و تعهد نموده‌اند به علاوه ده درصد از شرکت‌ها و موسسات مذکور دریافت خواهند داشت... ماده ۲۴ - شهرداری‌ها می‌توانند در موقع تنظیم و اجرای طرح‌های نوسازی و همچنین توسعه و یا احداث معابری که عرض آنها حداقل بیست متر باشد با رعایت نقشه جامع یا نقشه هادی شهر طرح‌های مربوط را به تناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین و اعلام خواهد کرد وسیع‌تر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با رعایت آیین نامه معاملات شهرداری به فروش رسانیده و وجه حاصله را به حساب درآمد نوسازی و عمران شهری موضوع این قانون منظور کنند...» رخ داد بدین ترتیب که قانون‌گذار حیثه شمول عوض را عرصه، اعیانی - نوع قیمت برای عرصه واقع در اجرای طرح‌ها را به ماخذ بهای یک سال قبل از تاریخ ارزیابی به اضافه شش درصد و قیمت اعیانی را به نسبت خسارت وارده به شرط آن که بیش از بهای ملک در تاریخ انجام ارزیابی نباشد - زمان تقویم قیمت را

اگر از زمان اعلان رسمی و یا درز خبر تا شروع عملیات بیش از یک سال گذشته باشد قیمت‌ها تحت تاثیر طرح قرار گرفته، و این موضوع با مقصود این قانون مغایر خواهد بود. این مدل جوابگوی چنین اشکالی نیست. از نظر قیمت، مبنای مقایسه با موارد مشابه در بازار، بدون اثر طرح می‌باشد، هر چند که قیمت عادلانه کمتر از قیمت متوسط بازار می‌شود زیرا در این حالت برای فروشنده امکان مانور در بازار آزاد برای تحصیل حداکثر قیمت و سود وجود ندارد و معمولاً کارشناسان در تعیین قیمت تمایل به دامنه پایین بازه قیمت بازار (قیمت کف) دارند.

۳- تحولی دیگر در قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرسازی مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷ «تبصره ۱ ماده ۱: بهای عادلانه عبارت است از قیمت اراضی یک سال قبل از تاریخ اعلام تصمیم دولت چنانچه این بها از بهای روز بیشتر باشد قیمت عادلانه روز ملاک عمل قرار خواهد گرفت بهای عادلانه بدون در نظر گرفتن منظور از خرید و تاثیر اجرای برنامه‌های شهرسازی و خانه‌سازی در قیمت‌ها خواهد بود...

ماده ۲ - چنانچه اعیانی موجود در اراضی محل کسب و پیشه باشد و حق کسب و پیشه به آن تعلق گیرد میزان آن طبق تبصره «۲» ماده «۱» تعیین خواهد شد مشروط بر این که محل مزبور حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم دولت محل کسب و پیشه بوده باشد...

ماده ۳ - در مواردی که دولت مقتضی بداند، برای تعیین بهای عرصه و اعیانی و حق کسب و پیشه محلاتی که باید تجدید بنا گردد، به توسط کمیسیون کارشناسی، به ترتیب زیر قیمت منطقه‌ای تعیین می‌شود:

الف - بهای عرصه محله‌ای که باید تجدید بنا گردد، به صورت منطقه‌ای، تعیین می‌شود.

ب - بهای اعیانی مشابه بر حسب نوع مصالح و تاریخ احداث تناسب آن با بهای عرصه و سایر مشخصات معین می‌شود.

پ - حق کسب و پیشه محله‌های مشابه بر حسب موقعیت محل و سایر مشخصات معین می‌شود.

ماده ۵ - اگر بین تاریخ تعیین بها و تاریخ تصرف دولتی، مدتی فاصله ایجاد شود دولت سالیانه ۶ درصد اضافه بها به مالک خواهد پرداخت.

تبصره - در صورتی که دولت طبق ماده دوم به جای پرداخت حق کسب و پیشه تعهد نماید که محل جدیدی واگذار کند سالیانه صدی شش حق کسب و پیشه تعیین شده را از تاریخ تخلیه تا زمان تحویل محل کسب جدید به صاحب حق خواهد پرداخت» به وقوع پیوست بدین ترتیب که قانون‌گذار حیثه شمول عوض را عرصه، اعیانی و تأسیسات - نوع قیمت اراضی را قیمت عادلانه و در صورت صلاح دید دولت، نوع قیمت عرصه را قیمت منطقه‌ای و نوع قیمت اعیانی را برابر با اعیانی مشابه، با شش درصد اضافه برای هر سال فاصله بین تاریخ تعیین بها و تصرف - زمان تقویم قیمت اراضی را یک سال قبل از تاریخ اعلام تصمیم دولت چنانچه این بها از بهای روز بیشتر باشد قیمت عادلانه روز ملاک عمل قرار

در مورد اعیانی به نسبت خسارت وارده به ملک ارزیابی و پرداخت می‌شود و در مورد عرصه ارزش آن به ماخذ بهای یک سال قبل از تاریخ ارزیابی به اضافه شش درصد تعیین می‌گردد و در صورتی که این قیمت بیش از بهای ملک در تاریخ انجام ارزیابی باشد بهای زمان ارزیابی ملک عمل خواهد بود

دیگر اعیانی و حق کسب و پیشه و سایر حقوقی که در ملک مورد نیاز موجود باشد تعیین قیمت با توافق انجام می‌شود و در صورت عدم توافق طرفین قیمت عادلانه طبق نظر کارشناس یا کارشناسانی که از طرف دادگاه شهرستان یا دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک از بین کارشناسان رسمی دادگستری انتخاب خواهد شد تعیین و پرداخت می‌گردد... کارشناسان بدون در نظر گرفتن مرغوبیت و ترقی قیمتی که در اثر اجرای طرح‌های نظامی در اراضی مجاور ایجاد شده است تعیین قیمت می‌نمایند... ماده ۱۰ - در صورتی که اراضی و ابنیه مورد نیاز محل سکونت مالک باشد ده درصد به قیمت عادلانه مذکور فوق اضافه خواهد شد و هر گاه ممر اعاشه مالک منحصر به در آمد همان ملک باشد بیست درصد اضافه بر قیمت عادلانه به مالک پرداخت خواهد شد...» به وقوع پیوست بدین صورت که قانون‌گذار به طور خاص وزارت جنگ را از سایر دستگاه‌های دولتی مستثنی کرده و حیطة شمول عوض را اراضی و ابنیه و هرگونه اعیانی - نوع قیمت را در نقاطی که برای اراضی و ابنیه طبق تعرفه وزارت دارایی ارزش معاملاتی تعیین شده است بهای عادلانه برابر ارزش معاملاتی روز و در بقیه موارد قیمت را قیمت توافقی و در غیر این صورت قیمت عادلانه - زمان تقویم قیمت را زمان معامله - اثر طرح را بدون در نظر گرفتن مرغوبیت و ترقی قیمتی که در اثر اجرای طرح‌های نظامی در اراضی مجاور ایجاد شده - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی صفر درصد، محل سکنا ده درصد، و ممر اعاشه بیست درصد قرار داده است.

قانون‌گذار به طور استثناء برای املاک مورد نیاز وزارت جنگ، پرداخت قیمت عادلانه را برابر با ارزش معاملاتی املاک (قیمت مصوب) که عموماً شامل املاک شهرها که املاک گران قیمتی هستند و قیمت ارزش معاملاتی آن‌ها کمتر از قیمت روز می‌باشد، ملاک قرار داده است و به عبارت دیگر به قانون تملک زمینها برای اجرای برنامه‌های شهرسازی مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷ به ارزش معاملاتی متوسل شده و در حق مالکین انصاف را رعایت نکرده است. در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده است و همچنین در مورد انواع دیگر اعیانی و حق کسب و پیشه و سایر حقوقی که در ملک مورد نیاز موجود است، تعیین قیمت با توافق انجام می‌شود و در صورت عدم توافق طرفین قیمت عادلانه طبق نظر

شهرداری‌ها می‌توانند برای وصول مطالبات خود به دلیل قصور در اعلام مشخصات و بهای ملک، از طریق مزایده بر اساس قیمت منطقه‌ای، ملک را تصرف و بفروشند

کارشناسان رسمی تعیین و پرداخت می‌گردد. کارشناسان بدون در نظر گرفتن مرغوبیت و ترقی قیمتی که در اثر اجرای طرح‌های نظامی در اراضی مجاور ایجاد شده است، تعیین قیمت می‌نمایند (و ظاهراً در صورت افت قیمت روز به خاطر اجرای طرح نظامی، مورد نظر قانون نیست) و به عبارت دیگر قانون‌گذار ایراد وارد به قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸ در مورد زمان تقویم یک سال قبل از اعلام شروع عملیات را رفع نموده و به جای آن قیمت عادلانه را به کار برده بدون قید روز به عنوان پسوند قیمت عادلانه و از نظر زمان ایراد به آن موجود است.

یک سال قبل از تاریخ ارزیابی - در مورد اثر طرح صراحتی وجود ندارد - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی، محل سکنا، و ممر اعاشه را در لحاظ نکرده است.

شهرداری‌ها می‌توانند برای وصول مطالبات خود به دلیل قصور در اعلام مشخصات و بهای ملک، از طریق مزایده بر اساس قیمت منطقه‌ای، ملک را تصرف و بفروشند و در ماده ۲۲ و ۲۴ شهرداری‌ها مجازند، املاک تصرفی را به شرکت‌ها و موسسات واگذار کنند... و یا املاک مزاد توسعه معابر بیش از بیست متر را از طریق مزایده بفروشند.

۵- تحولی دیگر در قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۲ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ «ماده ۵۰ هرگاه برای اجرای طرح‌های عمرانی احتیاج به خرید اراضی (اعم از دائر و بائر) و اعیانی و تأسیسات متعلق به افراد یا مؤسسات خصوصی باشد به طریق زیر عمل خواهد شد: ۳- ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح عمرانی بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح مربوط به قیمت آنها، در مواردی که ملک محل سکونت مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی ده به قیمت ملک افزوده خواهد شد و هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به در آمد همان ملک متصرفی باشد پانزده درصد دیگر قیمت عادلانه از این بابت به او پرداخت خواهد شد... ۹- اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های گاز و نفت قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که از طرف هیئت وزیران تعیین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده قرار می‌گیرد و از بابت این حق ارتفاع خواهد شد. ملاک تشخیص محدوده شهر نقشه مصوب انجمن شهر در هر محل خواهد بود که قبل از شروع مراحل طرح عمرانی مورد عمل شهرداری‌ها باشد...» به وجود آمد به این ترتیب که قانون‌گذار حیطة شمول عوض را اراضی و ابنیه و تأسیسات - نوع قیمت را قیمت عادلانه - زمان تقویم قیمت را همان زمان تقویم قیمت - اثر طرح را مشابه واقع در حوزه عملیات طرح عمرانی بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح مربوط به قیمت آنها - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی صفر، محل سکنا ده درصد، و ممر اعاشه پانزده درصد و مجموع امتیازات بیست و پنج درصد در نظر گرفته است. در این قانون تعریف دقیق تری از روش تعیین قیمت عادلانه ارائه شده و مطابق بند ۹ در اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های گاز و نفت قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که از طرف هیئت وزیران تعیین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده قرار می‌گیرد و از بابت این حق ارتفاع و جهی پرداخت نخواهد شد.

۶- تحولی دیگر در قانون اصلاح بعضی از مواد قانون دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک و الحاق چند ماده به قانون مزبور مصوب ۱۳۵۳/۵/۱ «ماده ۸ - وزارت جنگ مکلف است بهای عادلانه اراضی و ابنیه و هرگونه اعیانی را که برای ایجاد و توسعه سربازخانه‌ها و فرودگاه‌ها و میدان‌های تیر و سایر تأسیسات نظامی به تشخیص وزارت جنگ مورد احتیاج ارتش باشد یا سابقاً به تصرف ارتش درآمده باشد نقداً یا به اقساط به ترتیب زیر به مالک یا مالکین بپردازد. - الف - در نقاطی که برای اراضی و ابنیه طبق تعرفه وزارت دارایی ارزش معاملاتی تعیین شده است بهای عادلانه برابر ارزش معاملاتی روز معامله خواهد بود. - ب - در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده است و همچنین در مورد انواع

در مقایسه با قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸ برای اراضی و ابنیه مورد نیاز که محل سکونت مالک باشد ده درصد (پنج درصد برای مالک شخصی حذف شده است) به قیمت عادلانه مذکور اضافه خواهد شد و هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد همان ملک باشد بیست درصد اضافه) به جای پانزده درصد) بر قیمت عادلانه به مالک پرداخت خواهد شد.

بعد از انقلاب اسلامی

۷- تحول بعدی، بعد از انقلاب اسلامی با لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب «ماده ۵ ملاک تعیین قیمت عبارتست از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابهه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.» ایجاد شد به این شکل که قانون‌گذار حیطه شمول عوض را اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات - نوع قیمت را توافقی و در غیر اینصورت قیمت عادلانه - زمان تقویم قیمت را روز تقویم - اثر طرح را مشابهه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی صرف در صد، محل سکنا و یا ممر اعاشه پانزده درصد، یعنی مجموع پانزده درصد.

به جرأت می‌توان گفت که جامع‌ترین تعریف و توصیف از قیمت عادلانه، نه تنها در مقایسه با قوانین قبلی بلکه همان گونه که در بررسی قوانین بعدی مشخص خواهد شد، ارائه شده است. این لایحه قانونی نه تنها قیمت عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات (عوامل فیزیکی و مادی) را مشابهه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها معین نموده است بلکه بامشمول شمردن حقوق و خسارات (عوامل غیر فیزیکی و غیرمادی) و با روز تقویم (قیمت‌گذاری) در زمان ارائه گزارش و مشابه، بیشترین توضیحات را ارائه نموده است. بنابراین می‌توان منظور قانون‌گذار را قیمت روز گزارش واحد مشابهه نه تنها از نظر موقعیت، مشخصات فیزیکی و همسایگی بلکه با همان شرایط و قیود (قیودی از قبیل سکنی، عمری، ارتفاقی، مالکیت غیر کامل...) قلمداد کرد و چون یکی از قوانین معتبر در حال حاضر در این خصوص است متعاقباً به طور مفصل به آن می‌پردازیم.

۸- ضمن تحولات زیاد در قوانین مرتبط با زمین‌های موات، بایر، دایر و مستحقات مربوطه قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۲۷ «ماده ۷ تبصره ۵: تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش‌های معاملاتی) زمین می‌باشند.» و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ «ماده ۹ تبصره ۹ - تقویم دولت بر اساس قیمت

منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانیه در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می‌گردد.» با استفاده از احکام ثانویه شرعی و به استناد اجازه حضرت امام(ره) به وجود آمد بدین نحو که قانون‌گذار حیطه شمول عوض را اراضی و اعیانی و سایر حقوق قانونی - نوع قیمت را برای عرصه قیمت منطقه‌ای و برای اعیانی و سایر حقوق قانونی قیمت عادلانه روز - زمان تقویم قیمت را روز تقویم - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی، محل سکنا، و ممر اعاشه را در لحاظ نکرده است.

۹- تحول بعدی پس از بی اعتبار شدن قوانین اراضی شهری و زمین شهری یعنی قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ «ماده واحده - در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود... تبصره ۷ - از تاریخ تصویب و لازم الاجرا شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد.» پدید آمد به این نحو که قانون‌گذار حیطه شمول عوض را اراضی، املاک و ابنیه - نوع قیمت را توافقی و در غیر این صورت قیمت روز - زمان تقویم قیمت را روز تقویم - اثر طرح را مشابهه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی، محل سکنا و یا ممر اعاشه را لحاظ نکرده است.

بر حسب این ماده واحده در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی با قیمت روز، تقویم و پرداخت شود که مجدداً نسبت به قانون قبلی و ماده ۳ قانون مربوط به تملک زمینها برای اجرای برنامه‌های شهرداری مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷ «در مواردی که دولت مقتضی بداند برای تعیین بهای عرصه و اعیانی و حق کسب و پیشه محلاتی که باید تجدید بنا گردد به توسط کمیسیون کارشناسی به ترتیب زیر قیمت منطقه‌ای تعیین می‌شود: الف - بهای عرصه محله‌ای که باید تجدید بنا گردد به صورت منطقه‌ای تعیین می‌شود...» به عدالت نزدیک تر است و به موجب تبصره ۵ این ماده واحده، زمین‌های تملکی قانون زمین شهری که مورد نیاز شهرداری‌ها در بیش از یک هزار متر مربع باشد فقط تا میزان هزار متر مربع از مزایای این قانون بهره مند شده و مازاد آن تابع ماده ۹ قانون زمین شهری می‌گردد. اکنون با توجه به انقضای مدت اعتبار ماده ۹ قانون زمین شهری، قاعدتاً کلیه اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، صرف نظر از میزان مساحت آن، باید مشمول ماده واحده فوق‌الذکر شود. از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن این قانون، ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۱۷ شورای انقلاب، مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد، در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد. با این حال باید پذیرفت «قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها» ناسخ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک جهت اجرای طرح‌های عمومی، عمرانی

در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی با قیمت روز، تقویم و پرداخت شود

زمین‌های تملکی قانون شهرداری‌ها در بیش از یک هزار متر مربع باشد فقط تا میزان هزار متر مربع از مزایای این قانون بهره مند شده و مازاد آن تابع ماده ۹ قانون زمین شهری می‌گردد

مصلحت نظام بوده است.

- نتیجه‌گیری: از بررسی قوانین، جامع‌ترین مشخصات قیمت عادلانه بدین شرح: حیظه شمول عوض، اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات - نوع قیمت، توافقی و در غیر اینصورت قیمت عادلانه - زمان تقویم قیمت، روز تقویم - اثر طرح، مشابه واقع در حوزه عملیات طرح، بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی صفر درصد، محل سکنا و یا ممر اعاشه پانزده درصد یعنی مجموع پانزده درصد، توسط لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب تعریف شده است.

در حالی که مجموع امتیازات قوانین برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸ و اصلاح بعضی از مواد قانون دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک و الحاق چند ماده به قانون مزبور مصوب ۱۳۵۳/۵/۱ سی درصد و مجموع امتیازات قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۲ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ بیست و پنج درصد می‌باشد.

از نتایج جمع بندی فوق تفاوت آشکار قیمت عادلانه روز با قیمت روز بازار است، همان گونه که نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین، شماره ۷/۵۵۳- مورخ ۱۳۸۱/۱/۲ «بهای ملک باید با توجه به وضعیت کاربری موجود یا مشابه آن بنا به مورد، به قیمت عادلانه روز یا در مورد نیاز شهرداری‌ها به قیمت روز، تعیین و پرداخت شود نه با لحاظ تأثیر طرح مورد نظر» آن را تأیید کرده است.

برخلاف عقیده عمومی که قیمت عادلانه روز را همان قیمت روز بازار می‌دانند که مؤید این مطلب نظریه مشورتی جدید اداره محترم کل حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۲۴۸۹ مورخه ۱۳۸۸/۴/۲۴ در خصوص قیمت عادلانه و قیمت روز است «قابل استماع بودن دعوای مطالبه قیمت روز ملک موضوع ملک شهرداری - دعوی به خواسته مطالبه قیمت روز ملک موضوع طرح تملک قبل از تعیین ارزش و اظهار نظر کارشناس قابل استماع است و شهرداری مکلف است قیمت عادلانه مورد تملک شهرداری را حسب توافق طرفین یا جلب نظر کارشناس پرداخت نماید. از این رو چنانچه شهرداری مفاد ماده واحده قانون تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ را اجرا نکرده باشد و مالک با مراجعه به دادگاه بهای اراضی مورد تصرف شهرداری - پس از تصرف - را مطالبه کند، دادگاه حسب مقررات قانون آیین دادرسی در امور مدنی عمل خواهد نمود» (منبع نشریه قضاوت شماره ۶۵ مرداد و شهریور ۱۳۸۹)، همان گونه که مشخص است، اداره محترم کل حقوقی قوه قضائیه دچار اشتباه و تناقض شده است که مطالب بالا این تفاوت را آشکار کرده است.

و نظامی از حیث ترتیب تعیین حق کسب و پیشه نمی‌باشد و باید حقوق متعلقه طبق لایحه قانونی مذکور، پرداخت شود. در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک، قیمت املاک به قیمت عادلانه است در صورتی که در قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی به قیمت روز تغییر کرده است و چون یکی از دو قانون معتبر در حال حاضر در این خصوص است متعاقبا به طور مفصل به آن نیز می‌پردازیم.

۱۰- تغییر دیگر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادهای مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام «ماده واحده... در مواردی که علی‌رغم صدور سند اراضی به نام دولت اقدامات دستگاه‌های ذیربط وسیله مراجع ذیصلاح ابطال شده یا بشود و یا نوع زمین به موجب رای دادگاه تغییر یافته یا بیابد... الف - زمین‌هایی که به وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی یا نهادهای انقلاب اسلامی و عنوان‌های مشابه و وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان‌های عمران اراضی یا سازمان زمین شهری) واگذار شده و طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است بهای منطقه‌ای زمان ابلاغ این مصوبه در خصوص اراضی غیر موات را به صاحبان حق پرداخت نماید همچنین است در مورد زمین‌هایی که طراحی آماده‌سازی انجام و به مردم تخصیص داده شده است... ب - زمین‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی عملیات آماده‌سازی را در آنها انجام داده لکن به مردم تخصیص داده نشده است. در این صورت بهای کارشناسی روز این گونه اراضی به تاریخ این مصوبه بدون در نظر گرفتن ارزش‌های ناشی از ورود زمین به محدوده براساس تصمیم مراجع ذیصلاح و اقدامات اجرایی دولت و عملیات آماده‌سازی که از زمان شروع به تملک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت و یا معادل آن به بهای تمام شده زمین به مالک واگذار گردد.» اتفاق افتاد به این روال که قانون‌گذار حیظه شمول عوض را عرصه غیر موات - نوع قیمت را به شرط احداث بنا، قیمت منطقه‌ای زمان ابلاغ مصوبه (اوائل سال ۱۳۷۱) و عرصه‌هایی که عملیات آماده‌سازی شده ولی به مردم تخصیص داده نشده است. قیمت روز آن به تاریخ مصوبه (اواخر سال ۱۳۷۰) بدون در نظر گرفتن ارزش‌های ناشی از ورود زمین به محدوده - امتیازات مربوط به ملک نظیر خصوصی، محل سکنا و یا ممر اعاشه را لحاظ نکرده است.

در بند «الف» این ماده واحده، عوض عرصه غیر موات و به شرط احداث بنا، قیمت منطقه‌ای زمان ابلاغ مصوبه (اوائل سال ۱۳۷۱) می‌باشد، که بدیهی است این قیمت با قیمت‌های مطرح شده در دو قانون معتبر یعنی قیمت عادلانه لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قیمت روز قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ بسیار کمتر است و در مورد بند ب - عرصه‌هایی که عملیات آماده‌سازی شده ولی به مردم تخصیص داده نشده است. قیمت روز آن به تاریخ مصوبه (اواخر سال ۱۳۷۰) بدون در نظر گرفتن ارزش‌های ناشی از ورود زمین به محدوده براساس تصمیم مراجع ذیصلاح و اقدامات اجرایی دولت و عملیات آماده‌سازی که از زمان شروع به تملک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت و یا معادل آن به بهای تمام شده زمین به مالک واگذار گردد چون قیمت روز به تاریخ مصوبه (اواخر سال ۱۳۷۰) می‌باشد بنابراین از قیمت‌های قوانین بالا کمتر است که توجیه این دو مورد