



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۰۱

شماره: ۵۵۴۴/۲۶۵۸/۱۶۰

پیوست: ۱۵

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی

شهردار محترم تهران

موضوع: مصوبه آیین نامه تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده (۱۰۰) قانون شهرداری

سلام علیکم؛

لایحه شماره ۱۰/۸۲۴۵۱۲ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲ جنابعالی در خصوص «چگونگی تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده (۱۰۰) قانون شهرداری»، در جلسات رسمی دویست و هجدهم و دویست و بیستم پنجمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخهای هجدهم و بیست و پنجم خردادماه سال ۱۳۹۹ مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، لایحه مذکور با عنوان «آیین نامه تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری» مشتمل بر مقدمه، پنج (۵) ماده و سه (۳) تبصره با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از ۱۷ عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود.

وفق ماده نودم (۹۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دوهفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. / م ۲۶۵۸

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو محترم شورا و رئیس کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۱۰۱/۵- شناسه: ۲۶۵۸).



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

مشخصات مصوبه

عنوان:

« آیین نامه تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده

صد (۱۰۰) قانون شهرداری »

(مشتمل بر مقدمه ، پنج (۵) ماده و سه (۳) تبصره)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۲۶۵۸

رده بندی مصوبه : (۵/۹۹/۲۲۰/۲)

مصوب دویست و هجدهمین ودویست و بیستمین جلسات رسمی

دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران

به تاریخ های هجدهم و بیست و پنجم خرداد ماه ۱۳۹۹

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://shora.tehran.ir>

قابل دسترسی است.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۵۸

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۲۰/۲

مقدمه:

در اجرای تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری (الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷ شورای انقلاب) و با عنایت به مفاد مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۵ و مصوبه «ضرایب تعدیل ارزش معاملاتی هر یک از بلوک‌های شهر تهران بر اساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات مستقیم و تبصره سوم ذیل ماده یکم مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۶۷/۸۰۷۵ مورخ ۹۸/۰۳/۲۸ و با رویکرد ایجاد بازدارندگی و کاهش تخلفات و اجرای دقیق طرح تفصیلی و کاهش حجم پرونده‌های ماده صد (۱۰۰)، مفاد این مصوبه جایگزین مصوبات «چگونگی تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۷۴ مورخ ۸۲/۰۲/۰۲ و «اصلاحیه مصوبه چگونگی تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۷۴ به تاریخ ۸۲/۰۲/۰۲» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۹۴۴/۱۸۳۴۹ مورخ ۹۳/۷/۶ می‌گردد:

ماده یکم (۱): تعاریف:

تراکم پایه مالی: مطابق ماده سوم مصوبه "نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران" - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ مصوب صد و نود و پنجمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ می‌باشد.

تبصره یکم (۱):

تراکم پایه مالی در ساختمان‌های دارای کاربرد خدماتی به قرار زیر است:
الف - مراکز آموزش عالی، بهداشتی و درمانی، مراکز اجتماعی و مراکز فرهنگی به استناد مصوبه «اصلاحیه مصوبه اخذ عوارض پذیره» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۰۳۲/۲۱۰۲۲ مورخ ۸۶/۱۲/۱۶، برابر ۲۰۰٪ می‌باشد.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۵۸

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۲۰/۲

ب - تاسیسات گردشگری و هتل ها به استناد مصوبه «ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری در شهر تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۸۶/۵/۱ ، برابر ۲۰۰٪ می‌باشد.
پ - آموزشی به استناد مصوبه «چگونگی ارائه تسهیلات توسط شهرداری تهران جهت توسعه و بازسازی فضاهای آموزشی» در شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۷۸۶/۱۸۵۳۴ مورخ ۸۵/۹/۴ ، برابر ۲۰۰٪ می‌باشد.

ت - ورزشی به استناد مصوبه «مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۹۴/۲۰۱۰۵ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۶ ، برابر ۱۸۰٪ می‌باشد.

ث - گرمابه های عمومی واقع در محدوده شهر تهران به استناد مصوبه «تعیین سیاست های اقتصادی و تسهیلات تشویقی در نحوه دریافت عوارض به منظور ساماندهی و استفاده بهینه از فضای گرمابه های عمومی واقع در محدوده شهر تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۱۰۱/۶۶۲۹ مورخ ۱۳۸۷/۰۴/۲۰ و اصلاحات بعدی آن برابر ۲۰۰٪ می‌باشد.

ضریب k: (ارزش هر مترمربع بنای تجاری، اداری و صنعتی) بر اساس مصوبه " نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی ، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران " - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۹۸/۱۱/۱۴ مصوب صدور نود و پنجمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ می‌باشد.

ضریب پلکانی تعرفه مازاد تراکم: طبق جدول شماره (۳) مندرج در مصوبه "نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران" - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ مصوب صدور و نود و پنجمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ می‌باشد.

A(r): ۲/۵ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۹۷؛ با احتساب عرض گذر

× ضریب اعلامی هیأت وزیران × ضریب تعدیل کاربری مسکونی



رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۲۰/۲

شناسه مصوبه: ۲۶۵۸

تبصره دوم (۲):

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک سایر کاربری‌ها از جمله خدماتی، صنعتی و امثال آن‌ها، معادل حاصل ضرب $A(r)$ در ضرایب تعدیل مندرج در جدول ذیل بخش اول دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم می‌باشد.

$A(m): 2/5$ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۹۷؛ با احتساب عرض گذر $\times$ ضریب اعلامی هیأت وزیران $\times$ ضریب تعدیل کاربری اداری

$A(s): 2/5$ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۹۷؛ با احتساب عرض گذر $\times$ ضریب اعلامی هیأت وزیران

ماده دوم (۲):

در اجرای تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷ شورای انقلاب مبنی بر تهیه آئین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان که براساس آن جریمه‌های موضوع تبصره‌های دوم، سوم، چهارم و پنجم این قانون از متخلفین اخذ می‌شود، ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان به شرح ذیل محاسبه و اعلام می‌گردد:

۱- ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان با کاربرد مسکونی و خدماتی، بر مبنای دو برابر ارزش هر مترمربع مازاد تراکم پایه مالی با احتساب ضرایب پلکانی تعرفه مازاد تراکم و به صورت فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌شود.

$$\text{ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان} = 2A(r) \times \text{ضریب پلکانی تعرفه مازاد تراکم}$$



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پست:

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۲۰/۲

شناسه مصوبه: ۲۶۵۸

۲- ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان با کاربرد تجاری، اداری و صنعتی، به صورت فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌شود.

$$\text{ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان} = ((1/5 k \times A(r/m/s)) + (2 \times A(r)) \times \text{ضریب پلکانی تعرفه مازاد تراکم})$$

تبصره:

ضریب پلکانی تعرفه مازاد تراکم جهت متراژ در حد تراکم پایه مالی معادل یک (۱) در نظر گرفته شود.

ماده سوم (۳):

در خصوص جریمه تخلف پارکینگ مصرح در تبصره پنجم (۵) ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری، برای هر واحد کسر پارکینگ (۲۵ مترمربع) معادل $(50 \times A(r/m/s))$ محاسبه و اخذ می‌شود.

ماده چهارم (۴):

ارزش سرقفلی ساختمان موضوع تبصره چهارم (۴) ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری براساس نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌شود.

ماده پنجم (۵):

آخرین اصلاحات مصوبات استناد شده در کلیه مفاد این مصوبه، ملاک عمل بوده و در صورت تغییر و تصویب شورای اسلامی شهر تهران جایگزین مصوبات استنادی می‌گردد. ۵/۹۹ م ۵/۱۰۱/۲۶۵۸



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۵۸

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۲۰/۲

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۸۲۴۵۱۲ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص بررسی لایحه « چگونگی تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری » به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۰۵۰۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و هفتاد و یکمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ اعلام وصول شد. لایحه مذکور طی نامه شماره ۱۶۰/۲۰۷۶۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۴ جهت بررسی به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی و به کمیسیون برنامه و بودجه به عنوان کمیسیون فرعی ارجاع گردید. پس از وصول گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۲۷۱۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۴ بررسی آن در دستور جلسات دویست و هجدهم و دویست و بیستم قرار گرفت. در جلسات مزبور که با حضور نمایندگان شهرداری تهران و اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روزهای هجدهم و بیست و پنجم خردادماه سال ۱۳۹۹ به صورت رسمی منعقد گردید، پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون فوق‌الذکر کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن با عنوان « آیین نامه تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم (۱۱) ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری » مشتمل بر مقدمه، پنج (۵) ماده و سه (۳) تبصره رأی‌گیری به عمل آمد که با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از ۱۷ عضو حاضر در

جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. / م ۱۰۱/۲۶۵۸/ل/۵