



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهراد تهران

لایحه "نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی) و اصلاح 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 "

به استناد بند (۱۶) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و تبصره (۱) ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۱۷ و در اجرای مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۹۸/۱۰/۲۵ و تبصره دوم 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 به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود، از ابتدای سال ۱۴۰۰، نسبت به اخذ عوارض ساختمانی به شرح مواد زیر اقدام نماید:

ماده (۱)- به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از ابتدای سال ۱۴۰۰ به شرح ذیل نسبت به تعیین و اعمال «قیمت یک متر مربع عرصه املاک» اقدام نماید:

الف- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک مسکونی» (Pr): به قیمتی گفته می‌شود که جایگزین قیمت یک متر مربع عرصه املاک مسکونی مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود.

$$(Pr) = a * LR$$

ب- قیمت‌های یاد شده در دفترچه الکترونیکی تولید و توسط شهرداری تهران با نظارت نماینده شورای اسلامی شهر بر روی سامانه‌های مرتبط بارگذاری و ملاک عمل محاسبه عوارض خواهد بود.

ج- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک اداری» (Pm): به قیمتی گفته می‌شود که جایگزین قیمت یک متر مربع عرصه املاک اداری مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود.

$$(Pm) = b * LR$$



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهر واد تهران

د- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک تجاری»: (PS): به قیمتی گفته می شود که جایگزین قیمت یک متر مربع عرصه املاک تجاری مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم می شود.

$$(Ps) = c * LR$$

ه- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک سایر کاربردها»: به شرح جدول زیر محاسبه و اقدام می گردد:

جدول ۱

| ردیف | نوع کاربرد      | ضرایب تعدیل نسبت به Pr |
|------|-----------------|------------------------|
| ۱    | خدماتی          | ۰/۷                    |
| ۲    | صنعتی - کارگاهی | ۰/۶                    |
| ۳    | کشاورزی         | ۰/۴                    |
| ۴    | سایر            | ۰/۴                    |

و- ارزش مکانی (LR): ارزش هر قطعه ملک (پارسل) که بر اساس موقعیت مکانی هر ملک با توجه به شاخص های تأثیرگذار بر ارزش املاک مطابق پیوست شماره ۱، همه ساله توسط شهرداری محاسبه و در سامانه های مرتبط اعمال و به منظور آگاهی شهروندان در سامانه اینترنتی شفافیت شهر تهران به نشانی <http://shafaf.tehran.ir> نیز بارگذاری می شود.

ز- ضرایب (a/b/c): ضرایبی است که برای هر پارسل و بر اساس موقعیت گشت کد پستی (۵ رقم اول کد پستی) در شهر تهران، در سال اول اجرای مصوبه، مطابق با جدول شماره ۲، تعیین می گردد. در سال های بعد ضرایب یاد شده مجدداً توسط شهرداری تهران احصاء و دستورالعمل تکمیلی پس از تأیید کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران، به مناطق ۲۲ گانه، ابلاغ می شود.

تبصره (۱)- برای اراضی و املاک واقع در زیر پهنه های فاقد ضوابط معین (مطابق با جداول ۱، ۲ و ۳ طرح تفصیلی)، ملاک تعیین LR ضوابط مندرج در دستور نقشه صادره است و می بایست به صورت الکترونیکی و بر اساس فرمول مندرج در پیوست شماره ۲ این مصوبه، محاسبه گردد.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهرداری تهران

**تبصره (۲)** - در صورت تجمع / تفکیک قطعات یا بلوک های شهری که منجر به اصلاح / ایجاد کد شناسایی جدید گردد، می بایست LR به صورت الکترونیکی و بر اساس فرمول مندرج در پیوست شماره ۲ این مصوبه، محاسبه و در سامانه های مرتبط بارگذاری گردد.

**ماده (۲)** - شهرداری تهران مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا میانگین افزایش عوارض در سال ۱۴۰۰ نسبت به میانگین عوارض سال ۱۳۹۹ در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، از ۵۰٪ تجاوز ننماید.

**ماده (۳)** - نحوه محاسبه حق ارتفاق از منظر جهت پلاک های مجاور بلافاصله فضاهای سبز عمومی: به شهرداری تهران اجازه داده می شود به منظور جلوگیری از ایجاد فضاهای ناایمن شهری و ارتقاء امنیت اجتماعی و ساماندهی اغتشاش بصری با پرهیز از ایجاد جداره های صلب، از مالکین ساختمان هایی که دارای درخواست تعبیه پنجره به منظور نورگیری از فضاهای سبز عمومی با مالکیت شهرداری تهران که در مجاورت بلافاصله پلاک ها می باشند، عوارض به شرح زیر در زمان صدور پروانه محاسبه و اخذ نماید:

عوارض حق منظر برای یک مترمربع بنای خالص واحدهای مشمول به شرح ذیل می باشد.

$$15 * P_{r/m/s}$$

**ماده (۴)** - تبصره های زیر به عنوان تبصره های (۳) و (۴) به بند «ه»، تبصره (۴) به بند «و» و تبصره (۶) به بند «ح» ذیل ماده (۴) مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» به شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۶۲۵/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ اضافه می گردد:

**الف - تبصره (۳) الحاقی به بند «ه»:**

تا پایان سال ۱۴۰۰، عوارض پذیره ساختمان های اداری معادل ۵۰٪ عوارض محاسبه شده ملاک عمل طبق تعریف فوق، می باشد.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهر تهران

ب- تبصره (۴) الحاقی به بند «ه»:

عوارض موضوع این بند جهت ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) محاسبه و اخذ گردد.

ج- تبصره (۴) الحاقی به بند «و»:

عوارض بند «ج» ماده (۱) مصوبه «عوارض ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساحت پارکینگ محله‌ای» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵، برای املاکی که دارای پروانه معتبر (صادره قبل از تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱) می‌باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه را داشته باشند، صرفاً به میزان مابه‌التفاوت بنای مورد درخواست نسبت به بنای مجاز محاسبه و اخذ گردد.

د- تبصره (۶) الحاقی به بند «ح»:

عوارض موضوع این بند جهت ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده بوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض محاسبه و اخذ گردد.

ماده (۵)- بند «الف» ذیل ماده چهارم (۴) و همچنین تبصره‌های (۳) ذیل بند «و» و تبصره‌های (۲) و (۴) ذیل بند «ز» ماده (۴) مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۵/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ به شرح زیر اصلاح گردد:

الف- بند «الف» ذیل ماده (۴):

عوارض زیربنا بر اساس دستورالعمل نحوه محاسبه عوارض زیربنا مطابق پیوست شماره ۳ این مصوبه محاسبه و اخذ گردد.

تبصره- تا پایان سال ۱۴۰۰، عوارض زیربنای مسکونی معادل ۵۰٪ عوارض محاسبه شده ملاک عمل طبق تعریف فوق، می‌باشد.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهرداری تهران

ب- تبصره (۳) اصلاحی بند «و»:

به استناد ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ دریافت عوارض موضوع ماده (۱) مصوبه فوق‌الذکر (عوارض ۵، ۵۱ و ۵۲) مشمول پروانه‌های مسکونی واقع در بافت فرسوده نمی‌گردد. ضمناً در پروانه ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این بند محاسبه و اخذ گردد.

ج- تبصره (۲) اصلاحی بند «ز»:

جهت محاسبه عوارض مازاد بر تراکم پایه مالی برای ساختمان‌های واقع در زیر پهنه‌هایی که سطح اشغال مجاز کلیه طبقات در آن‌ها کمتر از ۶۰٪ می‌باشد و همچنین در صورت کاهش سطح اشغال و افزایش طبقات با تأیید مراجع ذیصلاح، شهرداری تهران می‌تواند نسبت به محاسبه عوارض تراکم مازاد بر مبنای سطح اشغال طبقه اقدام نماید.

د- تبصره (۴) اصلاحی بند «ز»:

به استناد ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ دریافت عوارض موضوع این بند مشمول پروانه‌های مسکونی واقع در بافت فرسوده نمی‌گردد. ضمناً در پروانه ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این بند محاسبه و اخذ گردد.

ماده (۶)- به ازاء تأمین هر واحد پارکینگ مازاد بر نیاز ساختمان بر اساس ضوابط ملاک عمل منوط به رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان، عوارض هزینه تأمین پارکینگ مازاد معادل  $75 A(r/m/s)$  محاسبه و اخذ گردد.

ماده (۷)- بند ۲۰-۳ مصوبه «چارجوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» ابلاغی به شماره

۹۹/۰۳/۱۷ مورخ ۱۶۰/۲۶۵۵/۴۲۹۹ به شرح زیر اصلاح می‌گردد:



تاریخ :

شماره :

پیوست :

به ازاء تأمین هر واحد پارکینگ مازاد بر پروانه و نیاز ساختمان بر اساس ضوابط ملاک عمل منوط به رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان، عوارض هزینه تأمین پارکینگ مازاد معادل  $75 A(r/m/s)$  محاسبه و اخذ می گردد.

**ماده (۸) -** نحوه محاسبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از اجازه ساخت در زمین های ذخیره شهری: شهرداری تهران مکلف است به منظور اجرای تبصره ۳ ذیل بند ۲-۵ دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری ابلاغی طی نامه شماره ۱۱۴/۸۶۵۰۸۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۲ کمیسیون ماده پنج، هزینه تأمین سرانه های خدماتی شهر از کلیه اراضی و املاک با وسعت عرصه از هزار مترمربع تا ده هزار مترمربع  $10000 \leq S < 100000$  واقع در پهنه سکونت که در محدوده اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار دارند، به شرح فرمول زیر محاسبه و در حساب جداگانه برای تأمین سرانه های خدماتی شهر واریز نماید:

جدول ۳

| میانگین مفید واحد مسکونی | ضریب مساحت واحد (U) |
|--------------------------|---------------------|
| تا ۱۵۰ مترمربع           | ۱                   |
| ۱۵۰ تا ۲۵۰ مترمربع       | ۱/۵                 |
| ۲۵۰ مترمربع و بیشتر      | ۲                   |

N: تعداد واحد مسکونی

$$O_3 = 2,4 * 3 * N * U * 0,1 \text{ (LR)}$$



## گزارش توجیهی

### ۱- توجیه حقوقی و قانونی

اخذ عوارض سالانه از املاک و مستغلات و دریافت عوارض ساخت و ساز، یکی از اصلی‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌ها می‌باشد و دریافت عوارض بر اساس ارزش واقعی املاک، عامل مهمی در ارائه خدمات بهینه و متوازن به شهروندان در تمامی مناطق است. با عنایت به مراتب فوق و در راستای اجرای مفاد مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۸۴ مورخ ۹۸/۱۰/۲۵ و تبصره دوم 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، همچنین با توجه به بند (۶) ذیل بخش ۱۵-۳ از مفاد راهبردهای طرح جامع شهر تهران و نیز موضوع بند (۱۶) از ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و همچنین قانون نوسازی مصوب سال ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی آن، نظر به اهمیت موضوع دریافت عادلانه عوارض از املاک شهری متناسب با متغیرهای واقعی مترتب بر قیمت املاک در حوزه‌های مختلف و کاهش تبعیض‌های موجود، با توجه به اینکه یکی از اصلی‌ترین بخش درآمدی شهرداری‌ها از محل دریافت عوارض مختلف از جمله «عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی» می‌باشد، موضوع تناسب میزان عوارض دریافتی از املاک در هر منطقه با مواردی از جمله؛ موقعیت ملک، خدمات در دسترس، سرانه‌های خدماتی و ... و همچنین نحوه تأثیرپذیری ارزش املاک از نوسانات بازار و ...، می‌بایست در محاسبه میزان عوارض ساخت و ساز مورد توجه و محاسبه قرار بگیرد. بر این اساس، هدف اصلی این لایحه، ارائه معیارهای مناسب برای تعیین قیمت پایه اخذ عوارض با استفاده از عوامل مؤثر بر «ارزش مکانی املاک Location rent» بر اساس تقسیم‌بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران با امکان تطبیق تا مقیاس پارسل املاک است که در نهایت می‌تواند مبنای منطقی جهت تدوین دفترچه الکترونیک قیمت املاک شهر تهران باشد.

این اقدام با توجه به تغییر و تحولات مستمر در ساختار شهر ناشی از اجرای طرح‌های توسعه‌ای توسط شهرداری تهران و تأثیر این طرح‌ها بر روی ارزش املاک واقع در حوزه‌های نفوذ آنها، همچنین با توجه به ساختار ناموزون



سطح توسعه مناطق شهر تهران، تدوین سازوکاری جهت پیش‌بینی این تأثیرات و تفاوت‌ها در محاسبه عوارض ساخت‌وساز از جمله اهداف تدوین لایحه عوارض جدید بوده است. توجه به تفاوت‌های موجود توسعه‌ای- زیرساختی و سطوح مختلف بهره‌مندی مناطق مختلف کلان‌شهر تهران و تعیین عوارض متناسب با این شاخص‌ها موجب تحقق عدالت اجتماعی، موازنه توزیع خدمات عمومی و در بلندمدت، بالا رفتن کیفیت زندگی در مناطق کم‌بهره‌تر خواهد شد.

#### ب-توجیه فنی و اقتصادی

در اجرای مصوبه فوق‌الذکر بر اساس موقعیت مکانی هر ملک، قیمت پایه اخذ عوارض تعیین می‌شود. لذا لازم است بجای ارسال دفترچه فیزیکی مرسوم، دفترچه الکترونیکی تهیه و به‌صورت سیستمی در نرم‌افزارهای مربوطه جایگزین شود. این تغییر علاوه بر روز و واقعی شدن پایه محاسباتی نرخ فیش‌های پروانه‌های ساختمانی با توجه به استفاده روزافزون از تکنولوژی داده‌ها می‌تواند نقطه شروعی برای تغییر رویکرد سنتی دفترچه‌های سنتی باشد. در حال حاضر دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سازمان امور مالیاتی سال ۱۳۹۶ به‌عنوان ملاک محاسبات عوارض ساخت‌وساز می‌باشد. این دفترچه‌ها حداقل ۵۰ سال است هیچ تغییر محتوایی نداشته و همه‌ساله بدون توجه به واقعیت‌های جامعه تهیه و تدوین می‌شود. با این وجود همه‌ساله با توجه به تغییر ارزش معاملاتی املاک به‌صورت پُرسرعت و تصاعدی (افزایش حدود ۲ برابری قیمت مسکن در سال گذشته) نیاز بود تغییر ساختاری در این رویکرد اتفاق بیفتد؛ که تاکنون محقق نشده است.

تدوین دفترچه الکترونیکی عوارض برای اولین بار در کشور می‌تواند نقطه شروع مناسبی برای اصلاحات ساختاری در این موضوع باشد.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

سردار تهران

## محاسبه عوارض با استفاده از مدل سازی و برآورد ارزش املاک شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی)

استخراج و ارزیابی  
شاخص های تأییدگذار  
بر کیفیت و در نتیجه  
قیمت املاک در شهر  
تهران

انتخاب و طراحی  
الگوریتم محاسباتی  
هوشمند جهت تحلیل  
داده های کمی و کیفی  
استخراج شده

تعیین قیمت بهینه و  
تعیین ارزش منطقی  
املاک به تفکیک  
محلات مناطق ۲۲ گانه  
شهر تهران

محاسبه عوارض ساخت  
و ساز با در نظر گرفتن  
تنوع ارزش املاک و  
کیفیت خدمات شهری  
به تفکیک محلات شهر  
تهران

### ۱- تعاریف و اصطلاحات

**الف- LR:** ارزش املاک شهر تهران بر اساس موقعیت مکانی که تابعی از قیمت (آپارتمان/دفتر کار/تجاری) و ضوابط طرح تفصیلی، خدمات شهری و شاخص های هم جوار و... است، بر اساس مدل سازی ریاضی مورد محاسبه و برآورد قرار می گیرد.

**ب- مساحت ملاک عمل:** مساحت ملاک عمل زمین جهت ساخت و ساز پس از رعایت ضوابط طرح تفصیلی

**ج- قیمت هر مترمربع (Price):** در این گزارش منظور از قیمت هر متر مربع، قیمت معامله شده هر مترمربع املاک نوساز در اسفند ۹۸ در سطح شهر تهران می باشد.

**د- هزینه هر مترمربع (Cost):** در این گزارش منظور از متوسط هزینه هر متر مربع، هزینه ای است که برای ساخت هر متر مربع مسکونی با توجه به موقعیت و متوسط کیفیت بنای منطقه در شهر تهران در سال ۱۳۹۸ هزینه شده است.



تاریخ :

شماره :

پیوست :

ه- طرح تفصیلی: در این گزارش منظور از طرح تفصیلی، ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی شهر تهران ابلاغی ۱۳۹۵/۱۲/۲۵ است.

و- مساحت مفید مسکونی (PB): مساحت خالص مورد استفاده بر اساس پروانه صادره است.

ز- مساحت غیر مفید مسکونی (TB): مساحت کل زیربنای بر اساس پروانه صادره است.

ح- کد گشت: منظور از کد گشت در این گزارش، کد ۵ رقم اول کد پستی هر پارسل در سطح شهر تهران است

ط- ضریب تعدیل گشت: ضریب تعدیل کننده ارزش املاک بر اساس متوسط افزایش درصدی نسبت به قیمت دفترچه ارزش معاملاتی سال ۹۷ نسبت به استفاده از این ضریب به دلیل متناسب سازی مرحله ای تغییر از شیوه سنتی به شیوه جدید پیشنهاد شد.

## ۲- نحوه ردیابی LR

محاسبات LR بر اساس فرمول زیر می باشد.

مساحت ملاک عمل  $LR = ((Price * PB) - (Cost * TB)) /$

$TB^1 = ONB + BEGB$

$BEGB^2 = 100 /$  تراکم طبقات زیرزمین \* مساحت ملاک عمل

$ONB^3 = 100 /$  تراکم مجاز \* مساحت ملاک عمل

$PB^4 = TB -$  متوسط مشاعات و پارکینگ

## ۳- نحوه پرآورد قیمت

۱- مساحت کل (غیر مفید)

۲- مساحت طبقات زیرزمین

۳- مساحت طبقات مجاز ساخت

۴- تراکم مجاز، حداکثر تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی بر اساس عرض معبر، پهنه و مساحت زمین

۵- مساحت مفید



در پژوهش انجام شده، گزارش قیمت هر متر مربع واحد مسکونی نوساز حاصل برآیندگیری و درون یابی ۳ پایگاه داده (قیمت معاملات انجام شده سال ۹۸ در پایگاه داده شهرداری تهران/ قیمت معاملات انجام شده سال ۹۸ پایگاه داده وزارت راه و شهرسازی/ برداشت برداشت گران) می باشد بدین صورت که قیمت ها تماماً به قیمت اسفند ۹۸ و نوساز تبدیل شده است.

۵- تجزیه و تحلیل هزینه ساخت و هزینه بهره برداری ساختمان:

در پژوهش انجام شده جهت تعیین هزینه ساخت هر متر مربع ساختمان ابتدا شهر تهران را به ۴ بخش (بافت فرسوده/ بافت مرکزی و متعارف/ بافت مرکزی و ممتاز/ بافت مرغوب و ممتاز) تقسیم بندی کرده و متوسط هزینه ساخت هر بخش را با توجه به مرغوبیت مکانی و مصالح مورد استفاده بر اساس تعداد طبقات و برآیند سازندگان هر بخش بر اساس داده های ۱۳۹۸ محاسبه گردیده است.

۶- مدل سازی ریاضی برای تعیین هزینه تعمیرات:

با توجه به تغییر رویکرد قیمت گذاری املاک و ضرورت تعیین حدود تغییرات قیمتی و تأثیر آن بر عوارض شهر تهران ضرورت دارد تا ضریبی به عنوان نرخ تعدیل کتیده LR ها در سه پهنه R,M,S تعریف گردد تا میزان افزایش متوسط قیمت های عوارض پایه به بیش از متوسط ۵۰ درصد متوسط قیمت های عوارض سال ۹۷ بر اساس کد گشت محل وقوع ملک و پهنه طرح تفصیلی تعدیل شود.

۷- تأثیر گذار بر ارزش املاک:

نتایج مدل سازی ریاضی انجام شده در خصوص عوامل تأثیر گذار و بر اساس داده های نمونه ای به شرح جدول های زیر است. (در این بخش صرفاً عواملی مه به لحاظ آماری مورد تأیید بوده است).



تاریخ :

شماره :

پیوست :

جدول (۱) مجموع سهم شاخص های تأثیرگذار بر ارزش املاک

| دسته بندی متغیرها                         | تعداد متغیر قابل قبول | سهم   |
|-------------------------------------------|-----------------------|-------|
| محدودیت های                               | ۳                     | ۱/۸٪  |
| طرح تفصیلی و شکل ملک                      | ۵                     | ۶۷/۷٪ |
| خدمات شهری خوب                            | ۵                     | ۱۱/۱٪ |
| خدمات شهری بد                             | ۷                     | ۱۹/۴٪ |
| کل                                        | ۲۰                    | ۱۰۰٪  |
| کل تغییرات توضیح داده شده ۷۷ درصد می باشد |                       |       |

جدول (۲) سهم شاخص های تأثیرگذار (محدودیت ها) بر ارزش مکانی املاک

| نام متغیر   | واحد      | ضریب تاثیرات | درصد تغییرات | سهم در کل |
|-------------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| بافت فرسوده | C ۰۱ دامی | ۱۴,۸۷۲,۱۹۹-  | -۰/۶۳٪       | ۱/۷۹٪     |
| طرح آلودگی  | AB دامی   | ۲۴,۶۶۶,۶۷۰-  | -۰/۸۰٪       |           |
| طرح ترافیک  | AC دامی   | ۲۴,۸۹۰,۹۳۷-  | -۰/۳۶٪       |           |

جدول (۳) سهم شاخص های تأثیرگذار (شکل ملک و ضوابط طرح تفصیلی) بر ارزش مکانی املاک

| نام متغیر            | واحد        | ضریب تاثیرات | درصد تغییرات | کل  |
|----------------------|-------------|--------------|--------------|-----|
| طول بر               | F متر       | ۲,۰۳۵,۹۵۴    | ۴٪           | ۶۸٪ |
| نسبت عرض به طول قطعه | G درصد      | ۵۶,۰۹۴,۷۹۹   | ۴٪           |     |
| عرض پلاک             | AD متر      | ۱,۶۲۳,۰۹۷    | ۲٪           |     |
| کل طبقات             | AT یک طبقه  | ۶۰,۸۹۲,۲۱۹   | ۵۵٪          |     |
| مساحت ماک عمل        | AP متر مربع | ۷۶,۹۳۵-      | -۳٪          |     |



سردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

جدول (۴) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (هم‌جواری‌های خوب) بر ارزش مکانی املاک

| نام متغیر                  | واحد  | ضریب تاثیرات | درصد تغییرات | کل  |
|----------------------------|-------|--------------|--------------|-----|
| فاصله از ایستگاه آتش نشانی | Q متر | -۷,۴۱۳       | -۲٪          | ۱۱٪ |
| فاصله از ایستگاه مترو      | T متر | -۷,۹۳۹       | -۲٪          |     |
| فاصله از مراکز آموزش عالی  | O متر | -۱۱,۱۵۹      | -۳٪          |     |
| فاصله از ایستگاه بی‌آر تی  | S متر | -۱۲,۸۱۲      | -۳٪          |     |
| فاصله از ایستگاه اتوبوس    | R متر | -۱۴,۲۷۴      | -۲٪          |     |

جدول (۵) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (هم‌جواری‌های نامناسب) بر ارزش مکانی املاک

| نام متغیر                     | واحد  | ضریب تاثیرات | درصد تغییرات | کل  |
|-------------------------------|-------|--------------|--------------|-----|
| فاصله از جایگاه سوخت          | P متر | ۸,۹۹۸        | ۱٪           | ۱۹٪ |
| فاصله از بزرگراه              | N متر | ۱۸,۱۰۵       | ۲٪           |     |
| فاصله از مراکز درمانی محلی    | K متر | ۲۸,۳۹۳       | ۳٪           |     |
| فاصله از پارک                 | J متر | ۳۰,۵۹۰       | ۶٪           |     |
| فاصله از مراکز تفریح بار محلی | Z متر | ۳۲,۸۹۴       | ۳٪           |     |
| فاصله از ایستگاه تاکسی        | Y متر | ۳۵,۸۳۳       | ۳٪           |     |
| فاصله از مراکز مذهبی          | M متر | ۴۴,۴۱۸       | ۲٪           |     |



سردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

جدول (۶) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (بر اساس مساحت ملک) بر ارزش مکانی املاک

| دسته بندی بر اساس مساحت      | کمتر از 100 | 100- 250 | 250- 600 | 600- 1000 | بیشتر 1000 |
|------------------------------|-------------|----------|----------|-----------|------------|
| فرونده                       | - 1/6%      | - 0/6%   | - 0/2%   | - 0/1%    | 0/0%       |
| کل طبقات                     | 49/9%       | 55/5%    | 57/2%    | 56/3%     | 51/9%      |
| عرض پلاک                     | 2/1%        | 2/1%     | 2/4%     | 3/4%      | 4/4%       |
| طول ترافیک                   | - 0/4%      | - 0/4%   | - 0/3%   | - 0/1%    | - 0/1%     |
| نسبت عرض به طول قطعه         | 5/9%        | 4/0%     | 3/1%     | 2/9%      | 2/5%       |
| طول بزرگوار                  | 3/5%        | 3/4%     | 4/0%     | 6/0%      | 8/0%       |
| فصله از مراکز درمانی محلی    | 2/5%        | 2/3%     | 3/0%     | 2/1%      | 1/6%       |
| فصله از مراکز مذهبی          | 1/6%        | 1/7%     | 2/1%     | 2/1%      | 1/7%       |
| طول آلودگی                   | - 1/9%      | - 0/7%   | - 0/5%   | - 0/2%    | 0/0%       |
| فصله از بزرگراه              | 2/3%        | 1/9%     | 1/4%     | 1/4%      | 1/3%       |
| فصله از مراکز آموزش عالی     | - 3/4%      | - 3/0%   | - 2/0%   | - 1/1%    | - 0/9%     |
| فصله از جایگاه سوخت          | 1/7%        | 1/4%     | 1/2%     | 1/1%      | 1/0%       |
| فصله از ایستگاه آتش نشانی    | - 1/9%      | - 1/6%   | - 1/4%   | - 1/0%    | - 0/8%     |
| فصله از ایستگاه تاکسی        | 3/2%        | 2/8%     | 2/5%     | 2/2%      | 1/9%       |
| فصله از ایستگاه اتوبوس       | - 2/3%      | - 2/5%   | - 2/3%   | - 2/1%    | - 2/0%     |
| فصله از مراکز تفریح بار محلی | 3/9%        | 3/3%     | 2/9%     | 2/8%      | 2/6%       |
| فصله از ایستگاه بی‌ارتی      | - 2/3%      | - 3/0%   | - 3/1%   | - 2/3%    | - 2/3%     |
| فصله از ایستگاه مترو         | - 1/6%      | - 1/7%   | - 1/4%   | - 1/1%    | - 0/9%     |
| فصله از پارک                 | 6/8%        | 6/0%     | 5/4%     | 5/3%      | 4/9%       |
| مساحت ملاک عمل               | - 1/2%      | - 2/2%   | - 3/7%   | - 6/5%    | - 11/2%    |
| تعداد                        | 1077        | 3366     | 1890     | 175       | 57         |

۱۳۹۹/۱۱/۰۵

۱۰/۱۱۰۱۱۳۶

تاریخ:

شماره:

پیوست:



سردار تهران

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس هاشمی  
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

باسلام و احترام

به استناد بند (۱۶) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ به پیوست لایحه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تاکید بر موقعیت مکانی) و اصلاح مصوبات «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 منضم به گزارش توجیهی و پیوست مربوطه با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران ارسال می گردد.

بیروز حناچی

۱۶۰/۲۶۵۱۵  
۹۹/۱۱/۲

جناب آقای محمد سالاری  
عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری  
جناب آقای مرتضی الویری  
عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه

موضوع: ارجاع لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران و اصلاح مصوبات 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

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر لایحه شماره ۱۰/۱۱۰۱۱۳۶ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۵ در خصوص « نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران و اصلاح مصوبات 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 » را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۴۵۱۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت لایحه مزبور در دویست و شصت و هفتمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۷ مطرح و پس از استماع نظرات مخالف و موافق، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت آن اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران ( هجده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری ) را احراز نمود.

لذا ضمن ارجاع لایحه مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سیاستگذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استان ها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها مبنی بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرماید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۱۶۴/۵

شماره : ۱۶۰/۲۴۷۸۰  
تاریخ : ۱۳۹۹/۱۱/۰۷  
پوست :

محسن هاشمی رفسنجانی  
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

- رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.
- روسای محترم کمیسیون‌های عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.
- اعضای محترم هیأت رئیس شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- جناب آقای محمد حسین بوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.
- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (۵/۱۶۴)