



مثال: قطعه زمینی به مساحت ۴۰۰ متر مربع با کاربری مسکونی با ارزش منطقه ای مبلغ ۴۰۰۰۰ ریال درخواست پروانه ساختمانی به صورت همکف پیلوت و دو طبقه بالای آن به صورت یک واحد مسکونی کرده است عوارض پروانه ساختمانی مربوطه را محاسبه کنید؟

حل مساله

گام ۱: محاسبه ی مساحت سطح اشغال مجاز

سطح اشغال = ۶۰٪ × مساحت قطعه

$$۴۰۰(m^2) \times 60\% = ۲۴۰(m^2)$$

گام ۲: محاسبه ی مساحت تراکم پایه

تراکم پایه = ۱۲۰٪ × مساحت قطعه

$$۴۰۰(m^2) \times 120\% = ۴۸۰(m^2).$$

گام ۳: محاسبه ی کل مساحت زیر بنا با توجه به موافقت با پیلوت + ۲ طبقه (مجموعاً ۳ طبقه سازه ای) با سطح اشغال ۶۰٪ خواهد بود.

کل مساحت زیر بنا = [۳ طبقه سازه ای × سطح اشغال]

$$[۲۴۰ \times ۳] = ۷۲۰(m^2)$$

گام ۴: طبق ماده ۱۰ با توجه به اینکه ارزش معاملاتی املاک در سال ۱۳۹۲ نسبت به سال ۸۴ هیچگونه افزایشی نداشته است لذا ۱۵ درصد به قیمت منطقه ای به عنوان مبنای محاسبه ی عوارض اضافه می کنیم.

$$۴۰۰۰۰ \times 110\% = ۴۶/۰۰۰$$

ضریب افزایش ارزش معاملاتی طبق ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی

p

گام ۵: محاسبه ی عوارض زیر بنا در این مرحله می باشد. برای محاسبه ی عوارض زیر بنا در این مثال با توجه به این که پروانه ی درخواست شده برای ساختمان تک واحدی میباشد و سطح ناخالص کل بنا ۷۲۰ متر مربع است لذا با استفاده از ردیف آخر جدول شماره ۱ ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی عوارض زیر بنا را به شرح زیر محاسبه می کنیم.



| حد اقل عوارض هر مترمربع (ریال) | عوارض مساحت هر مترمربع | سطح بنا، یک واحد مسکونی (مترمربع) |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| ۲۰۰۰ | ۲۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۱۰۰ |
| ۵۰۰۰ | ۲۵٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۱۵۰ |
| ۸۰۰۰ | ۴۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۲۰۰ |
| ۱۰۰۰۰ | ۵۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۳۰۰ |
| ۱۲۰۰۰ | ۷۵٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۴۰۰ |
| ۱۴۰۰۰ | ۱۰۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۵۰۰ |
| ۱۵۰۰۰ | ۱۳۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۶۰۰ |
| ۲۰۰۰۰ | ۱۵۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی | تا ۱۰۰۰ |

$$۴۶۰۰۰ \times ۱۰۰\% \times ۷۲۰ = ۴۹/۶۸۰/۰۰۰$$

گام ۵

عوارض فضای سبز به موجب ماده ۳۱ تعرفه ی عوارض محلی

$$\text{عوارض فضای سبز} = ۵\% \times [\text{عوارض زیربنا (محاسبه شده در گام ۵)}]$$

$$\text{ریال } ۲/۴۸۴/۰۰۰ = ۵\% \times (۴۹/۶۸۰/۰۰۰)$$

جمع کل عوارض متعلقه برای پروانه ی ساختمانی در این مثال ۵۰/۰۷۷/۴۴۰ ریال می باشد.

$$۵۲/۱۶۴/۰۰۰ + ۲/۴۸۴/۰۰۰ =$$