



مثال: برای ملکی که عرصه ی آن ۲۰۰ متر مربع می باشد درخواست صدور پایانکار و مجوز تفکیک طبقاتی شده است این ساختمان به صورت پیلوت بعلاوه ۶ طبقه ی مسکونی می باشد و هر طبقه ۱۴۰ متر مربع زیر بنا، به صورت یک واحد مسکونی می باشد اگر ارزش منطقه ای این ملک ۶۰۰۰۰ ریال باشد عوارض تفکیک طبقاتی را محاسبه کنید؟

$$\left. \begin{array}{l} S = 200m^2 \\ P = 60000Rial \\ B = 140m^2 \text{ (زیربنای هر طبقه)} \\ F = Pi + 6 \end{array} \right\} \text{مفروضات مثال}$$

برای تفهیم موضوع عناوین و اصطلاحات کاربردی در اعمال ضوابط شهرسازی و محاسبه ی عوارض متعلقه نیاز به تعریف آن ها داریم. بنابراین تعریف تعدادی از اصطلاحات عمومی و کاربردی در شهرسازی از منظر عوارض را به شرح ذیل بیان می کنیم.

| | |
|---------------------|---|
| ارزش منطقه ای اراضی | آخرین قیمت اعلامی برای عرصه و اعیانی طبق دفترچه ی ارزش معاملاتی دارای موضوع تبصره ی ذیل ماده ی ۶۴ قانون مالیات های مستقیم می باشد. |
| زیربنا(سطح اشغال) | عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه ی زمین که جهت احداث ساختمان در طبقه ی همکف اختصاص داده شده است که در طرح تفصیلی جدید ۶۰٪ مساحت عرصه را تشکیل می دهد |
| تفکیک طبقاتی | در صورت درخواست مالک ساختمان برای اخذ سند شش دانگ برای ساختمان های دارای بیش از یک واحد، با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه گواهی لازم از سوی شهرداری صادر می گردد. |

حل مساله

گام ۱: طبق ماده ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی شهر تبریز با توجه به اینکه ارزش معاملاتی املاک در سال ۱۳۹۲ نسبت به سال ۸۴ هیچگونه افزایشی نداشته است لذا ۱۰ درصد به قیمت منطقه ای به عنوان مبنای محاسبه ی عوارض اضافه می کنیم.

$$\text{طبق ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی} \quad \text{ریال } 60000 \times 110\% = 66000$$

گام ۲: محاسبه ی کل مساحت زیر بنا با توجه به اینکه ساختمان به صورت ۶ طبقه بعلاوه یک پیلوت بوده و زیر بنای هر طبقه ۱۴۰ متر مربع می باشد.

کل مساحت زیربنا = ۷ طبقه سازه ای × زیربنای هر طبقه

$$140(m^2) \times 7 = 980(m^2)$$



گام ۴۳ محاسبه ی عوارض تفکیک طبقاتی: برای محاسبه ی عوارض تفکیک طبقاتی برای هر متر مربع از فرمول ذیل استفاده می کنیم

= رابطه ی عوارض هر متر مربع تفکیک طبقاتی

$$(\bar{x} + p)\sigma$$

\bar{x} = میانگین بند ۱ و ۴ دفترچه ارزش معاملاتی ساختمان تبریز موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدی آن

P = ارزش معاملاتی اراضی

σ = ضریب ثابتی است که مربوط به دامنه ای از تعداد واحدهای مسکونی بشرح جدول ذیل:

ضریب فرمول فوق الذکر با توجه به جدول زیر تعیین می شود. در این مثال چون تعداد طبقات ۶ طبقه بعلاوه پیلوت است و هر طبقه به صورت یک واحد مسکونی می باشد لذا ضریب بند یک جدول ذیل در حل مساله استفاده می شود.

| ردیف | تعداد طبقات | σ (ضریب) |
|------|--------------------------|-----------------|
| ۱ | تا ۲۵ واحد | ۰/۱ |
| ۲ | از ۲۶ واحد الی ۵۰ واحد | ۰/۰۹ |
| ۳ | از ۵۱ واحد تا ۱۰۰ واحد | ۰/۰۸ |
| ۴ | از ۱۰۱ واحد الی ۲۰۰ واحد | ۰/۰۷ |
| ۵ | از ۲۰۱ واحد به بالا | ۰/۰۵ |

عوارض تفکیک طبقاتی = کل زیربنا $\times (\bar{x} + p)\sigma$

$$[98750 \text{ Rial} + 69000 \text{ Rial}] \times 0.1(\sigma) \times 980 (\text{m}^2) = 10/009/000 \text{ Rial}$$

گام ۴۴ عوارض قطار شهری به موجب ردیف ۱ جدول ماده ۲۸ تعرفه عوارض محلی:

| ردیف | عنوان | ضریب (درصد) |
|------|--|-------------|
| ۱ | عوارض پروانه شامل (تراکم مجاز - مازاد بر تراکم مجاز) و تفکیک | ۲ |



عوارض قطار شهری = ۲% × (عوارض تفکیک طبقاتی)

$$۱۰/۵۵۹/۵۰۰ \text{ Rial} \times ۲\% = ۲۱۱/۱۹۰ \text{ Rial}$$

گام ۵: عوارض کارشناسی: با توجه به ماده ۳ تعرفه عوارض محلی عوارض کارشناسی نیز در این مثال قابل اخذ می باشد، با توجه به اینکه کل زیر بنای این ملک ۹۸۰ متر مربع می باشد لذا طبق جدول زیر عوارض کارشناسی آن معادل ۲۵۰۰۰۰ ریال می باشد.

| عوارض کارشناسی بازدید از محل | نوع کاربری | عوارض (ریال) |
|-------------------------------------|--|--------------|
| برای املاک دارای اعیانی | اعیانی با کاربری مسکونی و سایر کاربری ها به غیر از تجاری | |
| | تا حد ۵۰۰ متر مربع | ۲۰۰.۰۰۰ |
| | بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۲۰۰۰ متر مربع | ۲۵۰.۰۰۰ ← |
| | بیش از ۲۰۰۱ متر مربع | ۳۰۰.۰۰۰ |
| | اعیانی با کاربری تجاری | |
| | تا حد ۱۰۰ متر مربع | ۲۰۰.۰۰۰ |
| بیش از ۱۰۰ متر مربع تا ۵۰۰ مترمربع | ۲۵۰.۰۰۰ | |
| بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع | ۳۰۰.۰۰۰ | |
| بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۲۰۰۰ مترمربع | ۴۰۰.۰۰۰ | |
| بیش از ۲۰۰۱ مترمربع | ۵۰۰.۰۰۰ | |

گام ۶: عوارض محاسبه شده در گام های ۳ و ۴ و ۵ را باهم جمع می کنیم:

$$۱۰/۵۵۹/۵۰۰ + ۲۱۱/۱۹۰ + ۲۵۰۰۰۰ = ۱۱/۰۲۰/۶۹۰ \text{ Rial}$$



فرایند محاسبه ی عوارض تفکیک طبقاتی این مثال

