



مثال: ملکی با مساحت عرصه ۲۰۰ متر مربع با موقعیت جنوبی و دارای پروانه ی ساختمانی به سال ۱۳۹۰ و به صورت همکف پیلوت و چهار طبقه بالای آن در گذر ۸ متری و مساحت زیر بنای هر طبقه ۱۲۰ متر مربع و هر طبقه به صورت یک واحد مسکونی مالک ملک اقدام به احداث طبقه ی پنجم به مساحت ۱۲۰ متر مربع به صورت یک واحد مسکونی مازاد بر پروانه ی ساختمانی نموده است و پرونده تشکیل و به کمیسیون ماده صد ارجاع و به علت اینکه فضای باز و پارکینگ واحد احداث شده مازاد بر پروانه ی ساختمانی در طبقه ی پنجم تامین می باشد کمیسیون ماده صد اقدام به صدور رای ابقاء برای طبقه ی پنجم با تعیین مبلغ ۷۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال جریمه نموده است . ارزش منطقه ای ملک مذکور با ۱۵٪ افزایش طبق ماده ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی مبلغ ۵۷۵۰۰ ریال بوده و ارزش منطقه نسبت به زمان صدور پروانه تغییری نکرده است.

برای درک بهتر 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.

تراکم پایه	برای هر ملک معادل ۱۲۰٪ مساحت عرصه می باشد که شامل حداقل عوارض یعنی عوارض زیر بنا می شود.
تراکم مجاز	حداکثر تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به ویژگی های خود شامل ، ابعاد قطعه ، معابر همجوار ، تامین سرانه ی فضای باز مورد نیاز ، رعایت سقف جمعیت پذیری واحدها تقسیمات شهری می تواند بپذیرد و برای هر ملک ضریب آن معادل ۲۰۰٪ مساحت عرصه می باشد .
مازاد بر تراکم مجاز	مساحت اعیانی مازاد بر ۲۰۰٪ عرصه (تراکم مجاز) که با رعایت ضوابط شهرسازی بر اساس ماده ی ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی شهر تبریز با آن موافقت می شود.
ارزش منطقه ای اراضی	آخرین قیمت اعلامی برای عرصه و ارزش معاملاتی دارایی موضوع تبصره ی ذیل ماده ی ۶۴ قانون مالیات های مستقیم می باشد.
سطح اشغال	عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه ی زمین که جهت احداث ساختمان در هر طبقه اختصاص داده شده است که در طرح تفصیلی جدید ۶۰٪ مساحت عرصه را تشکیل می دهد
میانگین سطح واحد	عبارت از کل زیر بنا تقسیم بر تعداد واحد



حل مساله

گام ۱: محاسبه ی مساحت سطح اشغال

سطح اشغال = $60\% \times$ مساحت قطعه

$$200(m^2) \times 60\% = 120(m^2)$$

یعنی ملکی به مساحت ۲۰۰ متر مربع عرصه، سطح اشغال آن ۱۲۰ متر مربع خواهد داشت.

گام ۲: محاسبه ی مساحت تراکم مجاز

تراکم مجاز = $200\% \times$ مساحت عرصه

$$200(m^2) \times 200\% = 400(m^2)$$

گام ۳: محاسبه مساحت زیر بنا با توجه به پروانه ی صادر شده و موافقت با پیلوت + ۴ طبقه (مجموعاً ۵ طبقه سازه ای) با سطح اشغال ۶۰٪

کل مساحت زیر بنا = ۵ طبقه سازه ای \times سطح اشغال

$$120(m^2) \times 5 = 600(m^2)$$

گام ۴: اندازه ی زیر بنای کل طبقات

$$600 + 120 = 720$$

$$720 - (120 + 400) = 200$$

$$200 \times 60\% = 120$$

$$200 - 120 = 80$$

اندازه ی زیر بنای مازاد بر تراکم مجاز

اندازه ی زیر بنای هر ۶۰٪

برای بدست آوردن اندازه ی زیر بنای ۶۰٪ دوم

چون دارای یک طبقه اضافه زیر بنا به اندازه ی ۱۲۰ متر مربع می باشد و ۸۰ متر مربع آن در ۶۰٪ دوم و ۴۰ متر مربع آن در ۶۰٪ اول قرار می گیرد.



گام 5 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 ساختمانی بیش از یک واحد میباشد و سطح ناخالص کل بنا کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع است لذا با استفاده از جدول شماره ۲ ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی که ذیلا درج شده است عوارض زیر بنا را به شرح زیر محاسبه می کنیم.

مبنای محاسبه عوارض برای هر متر مربع سطح ناخالص کل بنا	سطح ناخالص بنا
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{100} \times P/25$ (حداقل ۳۵۰۰ ریال)	تا ۲۰۰ مترمربع
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{100} \times P/30$ (حداقل ۶۰۰۰ ریال)	تا ۴۰۰ مترمربع
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{100} \times P/35$ (حداقل ۹۰۰۰ ریال)	تا ۶۰۰ مترمربع
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{100} \times P/40$ (حداقل ۹۰۰۰ ریال)	تا ۱۰۰۰ مترمربع

$$\frac{600(m^2)}{4 \times 100} \times 35\% \times 57/500 \times 600(m^2) = 18/285/500 \text{ ریال}$$

محاسبه ی کل عوارض زیر بنا در حالت پروانه

$$\frac{720(m^2)}{5 \times 100} \times 40\% \times 57500 \times 720 = 24/012/000 \text{ ریال}$$

محاسبه ی کل عوارض زیر بنا در حالت فعلی

چون ارزش منطقه ای ملک نسبت به زمان پروانه فرق نکرده است لذا عوارض زیر بنا در دو حالت با زیر بنای پروانه و با زیر بنای فعلی محاسبه و از همدیگر کسر می گردد.

$$24/012/000 - 18/112/500 = 5/726/500$$

تفاوت عوارض زیر بنا (به ریال)

نکته: چون زیر بنای مذکور از نظر ضوابط شهرسازی خلاف ضوابط می باشد لذا طبق جدول ذیل بند یک ماده ۱۸ که ذیلا درج شده است با ضریب دو محاسبه خواهد شد.



ردیف	سال احداث یا تبدیل	شرح	نحوه محاسبه عوارض
۱	قبل از سال ۱۳۸۳	کلیه احداثی‌ها	یک برابر عوارض ضوابط زمان احداث با ارزش معاملاتی اراضی روز
۲	از اول سال ۱۳۸۳	مطابق ضوابط و کاربری	۱/۵ برابر کلیه عوارض مرتبط با ضوابط و ارزش معاملاتی اراضی روز
		خلاف ضوابط و مطابق کاربری‌ها	۲ برابر کلیه عوارض مرتبط با ضوابط و ارزش معاملاتی اراضی روز
		خلاف ضوابط و خلاف کاربری‌ها	۳ برابر کلیه عوارض مرتبط با ضوابط و ارزش معاملاتی اراضی روز

$$5/726/500 \times 2 = 11/453/000 \text{ (ریال)}$$

عوارض زیر بنای قابل اخذ

گام ۶:

عوارض زیر بنای مزاد بر تراکم مجاز را با فرمول $A = (\bar{x} + P) T$ محاسبه می‌کنیم

$A =$ مزاد بر تراکم مجاز یک متر مربع زیر بنا

\bar{x} = میانگین ارزش معاملاتی ساختمان‌های اسکلت فلزی و بتنی بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی اراضی (بند ۱ و ۴ دفترچه ارزش معاملاتی) می‌باشد که مقدار آن برابر با ۹۸۷۵۰ ریال می‌باشد

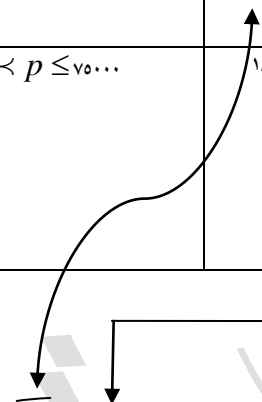
$P =$ ارزش معاملاتی اراضی

$T =$ ضریب اعمالی بر اساس قیمت ارزش معاملاتی اراضی می‌باشد؛ ضریب T برای مقادیر مختلف P متفاوت است که مقادیر آن در جدول ب ماده ی ۱۶ به شرح زیر آورده شده است.



کرنه های ارزش معاملاتی اراضی	T
$p \leq 10000$	0/4
$10000 < p \leq 20000$	0/5
$20000 < p \leq 30000$	0/7
$30000 < p \leq 40000$	0/9
$40000 < p \leq 50000$	1/10
$50000 < p \leq 60000$	1/30
$60000 < p \leq 70000$	1/50

ردیف	در تراکم کم (درصد)	در تراکم متوسط و زیاد مسکونی (طرح تفصیلی جدید) (درصد)	ضرایب A (درصد)
اول	50	60	70
دوم	50	60	80
سوم	50	60	90
چهارم	50	60	100
پنجم	50	60	110
ششم	50	60	130



محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم 60% اول:

$$((98750 \times 7) + 57500) \times 1.3 \times 70\% \times 40 \times 2 = 54/509/000$$

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم 60% دوم:

$$((98750 \times 7) + 57500) \times 1.3 \times 80\% \times 80 \times 2 = 124/592/000$$

گام ۴

تا این مرحله جمع عوارض متعلقه به شرح زیر می باشد.

تفاوت عوارض زیر بنا (گام ۵) + مجموع عوارض مزاد بر تراکم 60% اول و دوم (گام ۶)

$$124/592/000 + 54/509/000 + 11/453/000 = 190/554/000$$



گام ۸

عوارض قطار شهری به موجب ردیف ۴ جدول ماده ۲۸ تعرفه عوارض محلی:

ردیف	عنوان	ضریب (درصد)
۴	مجموع عوارض پرونده های کمیسیون های ماده ۱۰۰	۲

عوارض قطار شهری = $2\% \times [\text{مجموع عوارض گام ۸}]$

$$[190/554/000] \times 2\% = 3/811/080$$

عوارض فضای سبز به موجب ماده ۳۱ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض فضای سبز = $2\% \times [\text{مجموع عوارض گام ۸}]$

$$[190/554/000] \times 2\% = 3/811/080$$

عوارض کتابخانه به موجب ماده ۴۹ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض کتابخانه = $0.5\% \times [\text{مجموع عوارض گام ۸}]$

$$[190/554/000] \times 0.5\% = 952/770$$

$$3/811/080 + 3/811/080 + 952/70 = 8/574/930$$

مجموع عوارض گام ۸

مجموع کل عوارض برای این مثال با احتساب جریمه ی ماده صد به شرح زیر می باشد.

کل عوارض = جریمه ماده صد + عوارض محاسبه شده در گام ۸ + عوارض محاسبه شده در گام ۷

$$190/554/000 + 8/574/930 + 72/000/000 = 271/128/930 \text{ Rial}$$