



شماره  
تاریخ  
پست

شهر اسلامی  
شهر شهید  
شهر شهید

جناب آقای آذری  
معاون محترم اداری و مالی

موضوع: بازنگری در نحوه محاسبه عوارض افزایش ارزش بهره‌برداری اعیان

سلام علیکم

تصویر مصوبه شماره ۹۵/۱۱/۲۰-ش/۴/۹۵/۲۰۸۱۹ شورای اسلامی شهر در خصوص بازنگری در نحوه محاسبه عوارض افزایش ارزش بهره‌برداری اعیان، به پیوست برای اقدام ابلاغ می‌شود.

۹۵/۱۱/۲۹۸

سیدصولت مرتضوی  
شهردار مشهد

۲۱،۸۴۶۵  
۱۳۹۶ / ۱ / ۲۱

رونوشت:

- معاون محترم شهرسازی و معماری به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع و اقدام لازم
- مدیر محترم امور پارلمانی به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع
- مدیر محترم امور مجامع و حسابرسی داخلی به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع
- مدیران محترم مناطق ۱ تا ۱۲ و ثامن به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع و اقدام لازم
- سرپرست محترم مدیریت حقوقی به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع
- اداره محترم تدوین و پیگیری اجرای مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد برای اطلاع

اقدام کننده: شهردار شهید  
۲۴،۲۲۸۷۱۱

میدان شهداء صندوق پستی ۹۱۷۳۵/۳۱۵، تلفن ۳۲۲۲۲۱۷۷، فاکس ۳۲۲۲۲۴۷۴۵-۵۱



## ابلاغ مصوبه

مدیریت امور پارلمانی

جناب آقای مرتضوی

شهردار محترم مشهد مقدس

موضوع: بازنگری در نحوه محاسبه عوارض افزایش ارزش بهره‌برداری اعیان

سلام علیکم

با احترام، لایحه شماره ۲۱/۲۰۴۸۸۲ مورخ ۹۵/۱۰/۲۲ در خصوص اصلاح و یکپارچه‌سازی دفترچه ضوابط محاسبات

درآمدی، در جلسه علنی مورخ ۹۵/۱۱/۱۹ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس مطرح شد و به شرح زیر بازنگری و به تصویب رسید.

## مکاتبات

ماده واحده: مواد ۳۲ الی ۳۴ و ۳۶ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی (موضوع تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۱۴-۶۰۹۱/۳/ش مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۲) به شرح زیر بازنگری شد:

۱- عوارض بر افزایش ارزش بهره‌برداری اعیان برای زیربناهای ساختمانی است که برابر طرح‌های مصوب توسعه شهری و مصوبات کمیسیون ماده پنج (با ابلاغ اجرای از تاریخ ۱۳۸۵/۸/۲۲ و بعد از آن) یا بر اساس طرح‌های مصوب موضوعی، قوانین موضوعه، مجوزهای موردی مندرج در طرح‌های توسعه شهری و نیز طرح‌های توسعه شهری در دست تهیه توسط مشاور ذیصلاح، به روش زیر محاسبه می‌شود:

$$P \times S \times (M \times \% 30) = \text{عوارض بر افزایش ارزش بهره‌برداری اعیان به رده های (۲، ۳، ۴، ۵ و ۶)}$$

$$M \times P \times S = \text{عوارض بر افزایش ارزش بهره‌برداری اعیان به رده ۱}$$

$$S = \text{مساحت مشمول افزایش ارزش بهره‌برداری}$$

$$M = \text{ضریب اختلاف ارزش بهره‌برداری اعیان}$$

$$P = \text{ارزش معاملاتی ساختمان}$$

تبصره ۱- ضریب اختلاف ارزش بهره‌برداری اعیان (M) معادل اختلاف ارزش بهره‌برداری پایین‌تر به بهره‌برداری بالاتر ساختمان

می‌باشد که ارزش هر یک از رده‌ها بر اساس مقادیر جدول زیر تعیین می‌شود:

جدول تعیین ارزش رده‌ها

رده	رده ۱	رده ۲	رده ۳	رده ۴ (مبنا)	رده ۵	رده ۶
ضریب ارزش رده	۱۸۰	۱۲۰	۱۰۰	۵۰	۲۵	۱۰
نوع بهره‌برداری	تجاری	دفاتر	اقامتی	صنعتی	مسکونی	ورزشی
	شرکت‌های تجاری و دفاتر بازرگانی خصوصی	اداری دولتی	انبارداری	تاسیسات شهری	فرهنگی	باغ
			تجهیزات شهری سطح ۱	آموزشی (اعم از آموزشی و آموزش عالی)	تجهیزات شهری سطح ۲	زراعی
			گردشگری	کارگاه های فنی و حرفه ای		دامداری
				بهداشتی و درمانی		معبر
				مشاغل تولیدی خانگی		پارکینگ عمومی



## مذکره

**تبصره ۲-** محاسبه تعیین ارزش رده‌ها از سمت ارزش بهره‌برداری پایین‌تر ( ابلاغ اجرای قبل از مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۲ ) به سمت بهره‌برداری بالاتر صورت می‌پذیرد و مشمول حرکت از بهره‌برداری بالاتر به پایین تر نمی‌شود.

**تبصره ۳-** برای املاک دارای افزایش زیر بنای مجاز با بهره‌برداری (برای رده های ۲،۱ و ۳) منطبق بر کاربری مصوب طرح تفصیلی، محاسبه عوارض این بند بر اساس ۵۰ درصد فرمول های فوق (ارزش بهره برداری مبنا - ارزش بهره‌برداری بالاتر ) تعیین می‌شود.

**تبصره ۴-** کاربری تجهیزات شهری سطح ۱ شامل پمپ بنزین و دفاتر شرکت‌های خدماتی و تجهیزات شهری و سطح ۲ شامل CNG و ایستگاه آتش‌نشانی می‌باشد.

**تبصره ۵-** عوارض پذیره بر بهره‌برداری اعیان از بهره‌برداری با ارزش پایین‌تر به بهداشتی و درمانی، زمانی وصول می‌شود که بهره‌برداری انتفاعی از آن صورت پذیرد و مواردی نظیر مراکز درمانی خیریه و خانه‌های بهداشت را شامل نمی‌شود.

**تبصره ۶-** املاکی که در گذشته بهای خدمات تغییر کاربری انتفاع را پرداخت نموده‌اند، به میزان زیربنای تصفیه‌شده مشمول پرداخت عوارض این بند نمی‌شوند.

**تبصره ۷-** عوارض بر افزایش ارزش بهره‌برداری انباری در تمامی رده‌ها (به جز مسکونی) در طبقات همکف و بالاتر، معادل ۱۰۰٪ عوارض پذیره همان بهره‌برداری و در طبقات منفی بر مبنای ۵۰٪ عوارض پذیره همان بهره‌برداری می‌باشد. عوارض بر افزایش ارزش بهره‌برداری نیم‌طبقه در هر طبقه در تمامی رده‌ها (به جز مسکونی)، معادل ۵۰٪ عوارض پذیره همان طبقه و عوارض بر افزایش ارزش بهره‌برداری نیم‌طبقه انباری معادل ۵۰٪ عوارض پذیره انباری همان طبقه می‌باشد.

**تبصره ۸-** حداکثر میانگین افزایش سالانه عوارض فوق هر سال نسبت به عوارض و بهای خدمات سال قبل به میزان تورم اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران خواهد بود.

**تبصره ۹-** عوارض این بند در خصوص بهره‌برداری رده یک (تجاری و دفاتر) صرفاً بر مبنای دفترچه ارزش معاملاتی املاک (مصوب کمیسیون ماده ۶۴) تعیین خواهد شد. در صورتیکه مبلغ عوارض مورد اعتراض مؤدی قرار گیرد، ۵۰٪ ارزش سرقتلی بر مبنای کارشناسی جایگزین این عوارض می‌شود.

بدیهی است این مصوبه با رعایت قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور لازم الاجراست. (۱) ۱۵۷

محمدکمال سروبیلا  
رئیس شورای اسلامی شهر مشهد مقدس

شهررداری مشهد  
شماره: ۶۲/۲۲۸۷۱۱  
تاریخ: ۹۵/۱۱/۲۱