

## مصوبه شورا

ماده واحده: در اجرای تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مبنی بر تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان لایحه شهرداری در خصوص آیین نامه ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ کمیسیون ماده صد قانون شهرداری مطرح و با استناد به تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری نسبت به تصویب آیین نامه ارزش معاملاتی تبصره ۱۱ کمیسیون ماده صد قانون شهرداری به شرح ذیل با رعایت کامل قوانین و مقررات مربوطه موافقت گردید. **ضمناً رعایت کامل قوانین و مقررات و آیین نامه مالی شهرداری ها و بخشنامه بودجه سال ۱۳۹۹ و مفاد آن الزامی است.**

ماده ۱- تعاریف: در آیین نامه پارامترهای به کار رفته در فرمول، به شرح ذیل مورد استفاده قرار می گیرد.  
 ۱-۱- پارامتر A: ارزش معاملاتی ساختمان برای هر نوع تخلف به ازاء هر مترمربع که بر اساس فرمول مندرج در ماده ۲ محاسبه و مورد استفاده قرار می گیرد.

۱-۲- پارامتر F: متناسب با هر نوع تخلف، ضریب مربوطه از جدول زیر انتخاب می گردد.

ردیف	گروه	نوع تخلف	(ضریب تخلف) F
۱	اضافه بناها	اضافه بنای مسکونی تا ۶۰ درصد مساحت زمین	۱۹
۲		اضافه بنای مسکونی بیش از ۶۰ درصد تا ۱۲۰ درصد مساحت زمین	۳۰
۳		اضافه بنا مسکونی بیش از ۱۲۰ درصد مساحت زمین	۶۰
۴		اضافه بنای مشاعات مسکونی (انباری، سرویس بهداشتی، ییلوت، پارکینگ)	۱۰
۵		اضافه بنا در کاربری باغ به هر میزان و هر کاربری	۵۰
۶		اضافه بنای اداری به هر میزان	۱۵
۷		اضافه بنای تجاری	۲۰
۸		اضافه بنای مشاعات تجاری، نیم طبقه تجاری و انباری تجاری	۱۰
۹		اضافه بنای ورزشی، درمانی، آموزشی، فرهنگی، تفریحی و گردشگری	۴
۱۰		اضافه بنای مذهبی	۱
۱۱		اضافه بنای ساختمانهای کشاورزی و صنایع وابسته	۲
۱۲		اضافه بنای صنعتی و تالار پذیرایی	۲۵
۱۳	تبدیل ها	تبدیل پارکینگ به مسکونی	۵۰
۱۴		تبدیل پارکینگ به تجاری	۳۰
۱۵		تبدیل پارکینگ به سایر کاربری ها	۴۰
۱۶		تبدیل زیرزمین (با کاربری غیر پارکینگ) به تجاری	۳۰
۱۷		تبدیل زیرزمین (با کاربری غیر پارکینگ) به اداری	۳۰

۱۸	تبدیل ها	تبدیل زیرزمین (با کاربری غیر پارکینگ) به مسکونی	۱۹
۱۹		تبدیل مسکونی به تجاری	۲۵
۲۰		تبدیل مشاعات مسکونی به مسکونی	۵۰
۲۱		تبدیل اداری به تجاری	۲۰
۲۲		تبدیل انباری به تجاری	۲۵
۲۳		تبدیل بالکن تجاری به تجاری مستقل	۲۵
۲۴		تبدیل انباری مسکونی به انباری تجاری	۱۰
۲۵		تبدیل انباری مسکونی به تجاری	۵۰

۴۰	تبدیل صنعتی به تجاری		۲۶
۳۰	تبدیل کاربری ورزشی، درمانی، آموزشی، فرهنگی، تفریحی، و گردشگری و مذهبی به کاربری مسکونی		۲۷
۳۰	تبدیل کاربری ورزشی، درمانی، آموزشی، فرهنگی، تفریحی، و گردشگری و مذهبی به کاربری تجاری یا اداری		۲۸
۱	تبدیل مشاعات یک کاربری به مشاعات همان کاربری		۲۹
۵	تبدیل کاربری بالاتر به کاربری پایین تر		۳۰
۳۰	کسری پارکینگ مسکونی (هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع)	کسری پارکینگ	۳۱
۳۰	کسری پارکینگ تجاری (هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع)		۳۲
۳۰	کسری پارکینگ اداری (هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع)		۳۳
۳۰	کسری پارکینگ در سایر کاربری ها (هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع)		۳۴

تبصره ۱: در کسری پارکینگ تجاری، ضریب محور برای تمام محورها یک در نظر گرفته می شود.  
 تبصره ۲: در محاسبه ارزش معاملاتی، کاربری موجود در محاسبات ضرائب مد نظر قرار می گیرد.  
 ۱-۳- پارامترها P: ارزش معاملاتی پایه تعیین شده در بلوکهای شهری، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم در سال ۹۶ است که ماخذ محاسبه آن طبق جدول زیر است.

قیمت پایه ارزش معاملاتی املاک	
شماره بلوک ها	قیمت پایه (ریال)
۴	۱۶۰/۰۰۰
۵،۳،۱۵،۱۴،۱۶،۱۸	۲۰۰/۰۰۰
۱۱	۲۸۰/۰۰۰
۶،۸،۱۷،۱۲	۳۰۰/۰۰۰
۱۳	۳۶۰/۰۰۰
۱۰	۴۰۰/۰۰۰
۷	۵۰۰/۰۰۰
۹	۶۰۰/۰۰۰

تبصره: ارزش معاملاتی بلوک های ۷ و ۹ برابر با بلوک ۱۰ در نظر گرفته می شود.  
 ۱-۴- پارامتر RW: ضریب عرض گذر طبق فرمول زیر که با قرار دادن عرض گذر عریض تر مشرف به ملک بر حسب متر به جای W محاسبه خواهد شد.

$$RW=0.76+W/50$$

تبصره: حداکثر W در کاربری های مسکونی ۲۰ متر و در سایر کاربری ها حداکثر ۳۰ متر منظور خواهد شد.  
 ۱-۵- پارامتر K: عبارت است از ضریب کاربری که مطابق جدول زیر محاسبه می شود.

کاربری	ضریب (K)
مسکونی	۱
اداری	۱/۲
تجاری	۱/۵
آموزشی، فرهنگی، درمانی، تفریحی، گردشگری، هتل، ورزشی و مذهبی	۰/۷
صنعتی، کارگاهی، انبار و توقفگاه	۰/۶
کشاورزی و دامپروری	۰/۴

۱-۶- پارامتر L: ضریب محور که فقط برای کاربری تجاری اعمال می شود.

ضریب	معايير	گروه
۳/۰	خیابان ولیعصر (عج) - بلوار دنیا مالی (جاده جعفر قلی تا هشتم) - خیابان امام خمینی (ره) امیریه	۱
۲/۳۰	بلوار آزادگان - بلوار شهید مداحی - بلوار رزمندگان - بلوار پلیس - بلوار شهدای اندیشه - بلوار شهید دنیا مالی (نهم تا دوازدهم) - معاير شهرک صدف	۲
۱/۷۰	بلوار شهید کلهر - بلوار شهید دنیا مالی (خیابان دوازدهم تا انتها)	۳
۱/۶	خیابان علامه طباطبائی (میدان حافظ تا شهید شیخی) - خیابان سعدی کاروان	۴
۱/۵	بلوار شورا - شهید بهشتی (خیابان ولیعصر (عج) تا خیابان شهید مصطفی خمینی) - خیابان معلم اندیشه - بلوار امام خمینی (ره) وائین - خیابان شهید رفیعی	۵
۱/۲	بلوار انقلاب - خیابان شهید مطهری - خیابان شهید ترابی - خیابان فاطمه الزهرا (س) - خیابان شهید ثمری - بلوار شهید نواب صفوی - خیابان شهید مصطفی خمینی - خیابان هفده شهریور - خیابان حر - بلوار کارگر - جاده چیتگر - بلوار مرکزی شهرک مریم - خیابان طالقانی اندیشه - خیابانهای شاهد، چهارم، هشتم و دوازدهم اندیشه - خیابان علامه طباطبائی (میدان فجر تا میدان جهاد) - کمر بندی امیریه - خیابان بسیج کهنز	۶
۱/۰	سایر معاير شهری	۷

۱-۷- پارامتر M: ضریب محله طبق جدول محاسبه و اعمال می شود.

قیمت پایه بلوک ها	
شماره بلوک	ضریب محله
۴	شرق رودخانه شادچای در محدوده محمد آباد = ۰/۸ و سایر نقاط = ۱/۰
۱۱	در محدوده بین معاير شهید کلهر، علامه طباطبائی، جاده شهید عباس پور و شهدای اندیشه = ۱/۴۰ و سایر نقاط = ۱/۰
۱۲	در تمام محدوده بلوک = ۱/۲۰
۱۳	در محدوده بین بزرگراه شهید اینانلو، کانال جعفریه، خیابان شهید بهشتی و امتداد خط فرضی از نقطه انتهایی خیابان شهید بهشتی در شمال به مسیر شمالی در خیابان امام خمینی (ره) = ۰/۶۵ و سایر نقاط = ۱/۰
۱۴	صرفاً محدوده منفصل امیریه در محدوده شهر = ۰/۶۵ و سایر نقاط = ۱/۰
۱۵	در محدوده بین بلوار آزادگان، بلوار رسول اکرم (ص) و خیابان شهید بابابزرگی = ۱/۵ و سایر نقاط = ۱/۰
۱۷	از بلوار رزمندگان اسلام به سمت جنوب تا انتهای حریم شهر = ۰/۶۵ و سایر نقاط = ۱/۰
۱۸	شرق رودخانه شاد چای در محدوده دینار آباد = ۰/۶۵ و سایر نقاط = ۱/۰

تبصره: ملاک محاسبه ضرایب دفترچه قیمت منطقه بندی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم سال ۱۳۹۶ ملاک عمل می باشد.

توضیح: ضریب در سایر بلوک ها مساوی با یک منظور می گردد.

ماده ۲: ارزش معاملاتی ساختمان در مورد اخذ جرائم: آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ قانون شهرداری برای تخلفهای ساختمانی در محدوده و حریم شهر شهریار مطابق فرمول زیر محاسبه و ملاک عمل قرار می گیرد.

(قیمت پایه بلوک) P \* (ضریب کاربری) K \* (ضریب عرض گذر) RW \* (ضریب محله) M \* (ضریب محور) L \* (ضریب تخلف) F = A

تبصره یک : ارزش معاملاتی اضافه بنای زائد بر تراکم مجاز و بنای بدون پروانه در کاربری غیر ، موضوع تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بر اساس ردیف های مربوط در همین آیین نامه محاسبه و تعیین خواهد شد .

تبصره ۲ : ارزش معاملاتی ساختمان برای کاربری های تجاری در طبقه غیر همکف ، با ضرایب ذیل تعدیل می گردند.  
طبقه زیرزمین ۰,۶۰ ، طبقه اول ۰,۵۰ ، طبقه دوم ۰,۴۵ و طبقات بالاتر ۰,۳۵

ماده ۳ - زمان اجرای آیین نامه : پس از طی فرآیندهای قانونی برابر با ماده ۹۰ قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و ابلاغ آن به شهرداری توسط رئیس شورای شهر جهت اجرا مطابق با ماده ۵۷ قانون شهرداری آیین نامه بلافاصله اعلام عمومی شده و پس از ۳۰ روز به مورد اجرا گذاشته خواهد شد .