

# دستور العمل ها و

## پیوست ها



رحمت اله بایدار  
 شهردار شیراز

## ضوابط ارزش معاملاتی ابلاغی امور اقتصادی و دارایی شهرستانها

### بخش اول : ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش های معاملاتی عرصه و اعیان به شرح زیر محاسبه می گردد. ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس ارزش های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه میگردد.

1- ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربریها بر اساس ضرایب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین میگردد؛

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
1	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، درمانی، تفریحی - ورزشی، گردشگری، هتلداری	0/7
2	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	0/6
3	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	0/4  0/3
4	سایر	0/4

2- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد:

- 1- 2- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبتیه مربوط می باشد.
- 2-2- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط)، بر اساس قدر السهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.
- 3-2- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (4) جدول فوق عمل خواهد شد.
- 3- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض 12 متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (3٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (2٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.
- تذکر: افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از 20 متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از 30 متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.
- 4- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای 2 بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوط ملاک عمل خواهد بود، مشروط به اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.
- 5- ارزش عرصه املاک واقع در بر میدین، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.
- 6- ارزش عرصه املاکی که راه عبور معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.
- 7- ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابانهای دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.



رحمت اله پایدار  
شهردار پرند

8- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند محاسبه می شود.

9- چنانچه برای املاک واقع در حریم شهر، بخش ویا روستای مورد نظر، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هشتاد درصد (70٪) ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، مبنای محاسبه خواهد بود.

### بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (ایعانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط) بر اساس مترائز اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد :

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه ( ارقام به ریال )
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله
		سایر
1	تجاری	9/800/000
2	مسکونی و اداری	5/500/000
3	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی ( توقفگاه ) و.....	4/500/000
4	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه ) و.....	1/800/000
تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک 30٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد .		

- 1- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه ( بدون احتساب زیر زمین و پیلوت ) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک ونیم ( 1.5٪ ) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف 2 جدول فوق اضافه می شود .
- 2- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، ده درصد ( 10٪ ) و حداکثر سی درصد ( 30٪ ) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان ( اعیانی ) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود .
- 3- چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف ( همسطح با معبر اصلی ) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط همکف محسوب می گردد .
- 4- ارزش هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد ( 50٪ ) قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.
- 5- کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان ( اعیانی ) املاک منظور نمیشود.
- 6- به ازاء هر سال قدمت ساختمان ( با ارائه اسناد و مدارک مثبت ) تا سقف ( 20 ) سال نسبت به محاسبه ارزش معاملاتی ( 2٪ ) از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک ( تا سقف 40 درصد ) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود.
- 7- ارزش معاملاتی اعیانی ساختمانهای مسکونی نوساز واقع در بافت فرسوده که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایانکار آن نگذشته باشد، در اولین نقل و انتقال قطعی آنها معادل 50٪ ارزش های تعیین شده با رعایت بندهای فوق خواهد بود.



رحمت اله پایدار  
شهردار پرند

### بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیلی نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان های تکمیل نشده با توجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می باشد، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه، براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد.

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
1	فنداسیون	10
2	اسکلت	30
3	سفت کاری	50
4	نازک کاری	80

### بخش چهارم: سایر ضوابط

ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.

### دستورالعمل تقسیط:

به استناد ماده 73 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب 1380/11/28، ماده 32 آیین نامه مالی شهرداریها، اصلاح و مقرر شده: به شهرداریهای کل کشور اجازه داده می شود تا مطالبات خود را با اقساط حداکثر سی و شش ماهه مطابق با دستورالعملی که به پیشنهاد شهردار به تصویب شورای اسلامی شهر مربوطه می رسد را، دریافت نمایند. در هر حال صدور مفاسا حساب موکول به تادیه کلیه بدهی مودی خواهد بود.

فلذا با توجه به مبانی قانونی صدرالاشاره و نیز مفاد مقرر در ماده 59 قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر مصوب سال 1394، آیین نامه و دستورالعمل چگونگی تقسیط مطالبات شهرداری و اعطای تسهیلات تشویقی جهت اجراء در سال مالی 1405 تهیه و تنظیم شده است.

### (1): نحوه تقسیط مطالبات جاری شهرداری:

ردیف	میزان پرداخت نقدی	تا چهار میلیارد ریال	تا هشت میلیارد ریال	تا شانزده میلیارد ریال	تا سی میلیارد ریال	تا شصت میلیارد ریال	تا صد میلیارد ریال
1	50%	12 قسط	14 قسط	16 قسط	24 قسط	28 قسط	36 قسط
2	40%	10 قسط	12 قسط	14 قسط	20 قسط	24 قسط	30 قسط
3	30%	8 قسط	10 قسط	12 قسط	16 قسط	20 قسط	26 قسط
4	25%	6 قسط	8 قسط	10 قسط	14 قسط	16 قسط	21 قسط
5	20%	4 قسط	6 قسط	8 قسط	10 قسط	14 قسط	16 قسط

تذکر: مطالبات شهرداری با عناوین: فروش اموال منقول و غیر منقول، عوارض و بهای خدمات با ماخذ سالیانه، نظیر: عوارض نوسازی، عوارض مشاغل، بهای خدمات پسماند، بهای خدمات آسفالت و لکه گیری، ترمیم حفاری و بهای خدمات آماده سازی و جوهی که شهرداری به موجب قوانین مسئول وصول آن به همراه عوارض شهرداری می باشد، قابلیت تقسیط ندارند.



رحمت اله پایدار  
شهردار پرند

مطالبات شهرداری با موضوع عاتی نظیر: ارزش ریالی سرانه فضاهای عمومی ناشی از اجرای تبصره 4 ماده 101 قانون شهرداری و تبصره 4 ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها، که در اجرای دستورالعمل و آیین نامه اجرایی قوانین پیش گفته، با اذن و تصویب شورای اسلامی شهر به صورت قیمن زمین و طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری دریافت می گردد، مستفاد از تبصره ذیل ماده 19 قانون کارشناسان رسمی دادگستری، حداکثر طی شش قسط ( تا شش ماه ) از تاریخ صدور نظریه کارشناس رسمی دادگستری قابل تقسیط می باشد.

تبصره: تقسیط مطالبات شهرداری ناشی از آراء قطعی کمیسیون های شبه قضایی صادره تا پایان سال 1398 ممنوع، بدهی های قطعی در سال 1399 حداکثر تا 12 ماه، بدهی های قطعی در سال 1400 حداکثر تا 24 ماه، بدهی های قطعی در سال 1401 و به بعد حداکثر تا 36 ماه قابل تقسیط می باشد.

## (2): نحوه اعطای تسهیلات تشویقی در مورد عوارض:

اولویت بر پرداخت نقدی عوارض و مطالبات شهرداری است.

در صورت پرداخت نقدی مطالبات شهرداری در خصوص عوارض، به استناد ماده 59 قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر مصوب سال 1394، تخفیف و تسهیلاتی به شرح ذیل اعمال می گردد.

2/1: در صورت پرداخت نقدی عوارض 85 درصد عوارض مذکور اخذ می گردد.

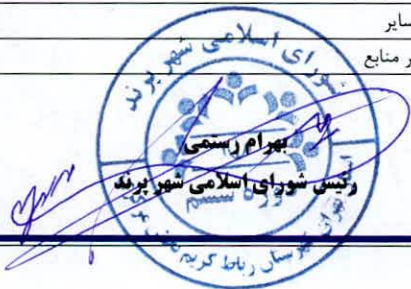
تبصره: با توجه به قطعی و لازم الاجراء بودن آراء قطعی کمیسیون ماده 77 قانون شهرداری، پرداخت نقدی عوارض پس از صدور رای توسط کمیسیون مذکور، مشمول تخفیف پرداخت نقدی موضوع این دستورالعمل نمی باشد.



رحمت اله پایدار  
شهردار شیراز

### لیست کدهای درآمدهای مشمول قانون مالیات بر ارزش افزوده

ردیف	کد درآمدی در بودجه شهرداری	عنوان درآمدی
1	110290	سایر
2	110301	بهای خدمات ناشی از صدور و تمدید پروانه تاکسیرانی
3	110303	بهای خدمات ناشی از صدور و تمدید پروانه شرکت ها و ناوگان حمل و نقل بار
4	110305	بهای خدمات ناشی از صدور و تمدید پروانه شرکت ها و ناوگان حمل و نقل مسافر
5	110317	بهاء خدمات صدور مجوز تردد بارهای ترافیکی
6	110390	سایر
7	110409	بهاء خدمات بهره برداری از معابر و فضاهای عمومی شهری
8	110410	عوارض صدور، تمدید و تعویض گذرنامه
9	110490	سایر
10	120109	بهای خدمات فضای سبز
11	120110	بهای خدمات مدیریت پسماند
12	120112	درآمد سایر سازمانهای وابسته به شهرداری مطابق اساسنامه مربوطه
13	120190	سایر
14	130101	بهای خدمات صدور مجوز حفاری، لکه گیری و ترمیم معابر
15	130102	بهای خدمات کارشناسی، فنی و آموزشی
16	130103	بهای خدمات صدور معاینه فنی خودرو
17	130105	درآمد ناشی از خدمات بازرگانی
18	130106	درآمد ناشی از خدمات پیمانکاری
19	130107	بهای خدمات آماده سازی
20	130110	بهاء خدمات مهاجرین و اتباع خارجی
21	130113	بهاء خدمات ورود ماشین آلات حمل و نقل به پایانه ها، میادین و بازارهای میوه و تره بار
22	130114	بهاء خدمات ارائه و تصویب طرح ایمن سازی معابر در زمان عملیات کارگاهی
23	130115	بهای خدمات حمل و نگهداری تجهیزات عملیات ساختمانی
24	130116	بهای خدمات بهره برداری از معابر توسط شرکت های اینترنتی
25	130190	سایر
26	130203	درآمد حاصل بازیافت زباله
27	130204	درآمد حاصل از آگهی های تجاری و تبلیغات محیطی بر سازه های متعلق به شهرداری
28	130290	سایر
29	140103	بهای خدمات ماشین آلات و تجهیزات
30	140104	درآمد حاصل از بازارهای روز و هفتگی
31	140105	بهای خدمات استفاده از پارکینگ های عمومی
32	140108	درآمد حاصل از واحدهای تولیدی
33	140109	درآمد حاصل از فروش محصولات و خدمات کارخانجات شهرداری
34	140110	درآمد حاصل از فروش محصولات کارخانه آسفالت
35	140190	سایر
36	140290	سایر
37	150190	سایر
38	160190	سایر
39	160203	درآمد حاصل از اجرای ماده 110 قانون شهرداریها
40	160210	درآمد ناشی از اجرای تبصره 1 ماده 100 قانون شهرداری ها
41	160290	سایر
42	220100	فروش اموال منقول و اسقاط
43	290900	سایر
44	230900	سایر منابع



رحمت اله پایدار  
شهردار بیرند