

### ۱. عوارض ارزش افزوده بر تراکم مسکونی

$$T_m = \frac{7m \cdot H_m \cdot F_m \cdot Z}{H_m + 1}$$

ارزش افزوده بر تراکم مسکونی =  $T_m$   
 قیمت منطقه بندی =  $m$   
 تعداد طبقات =  $H_m$   
 ضریب موقعیت مسکونی =  $F_m$   
 ضریب طبقات =  $Z$

مقادیر ضریب طبقات (Z)

ضریب طبقات	طبقه ۵	طبقه ۶	طبقه ۱۶/۷	طبقه ۱۶ و بالاتر
Z	۱/۳	۱/۵	۱/۷	۱/۸

### ۲. عوارض ارزش افزوده تجاری غیر مجتمع

الف: ارزش افزوده تجاری پایه

$$T_t = \frac{m(19 + N_t) \cdot F_t}{2}$$

ب: ارزش افزوده تجاری نهایی (با اعمال ضرایب)  $T_n = T_t \cdot E \cdot R \cdot D_t$

ارزش افزوده تجاری (قیمت پایه) =  $T_t$   
 ارزش افزوده تجاری (قیمت نهایی) =  $T_n$   
 قیمت منطقه بندی =  $m$   
 تعداد واحدهای تجاری در هر طبقه =  $N_t$   
 ضریب موقعیت محلی تجاری =  $F_t$   
 ضریب مساحت تجاری =  $E$   
 ضریب استفاده تجاری از کاربری غیر تجاری =  $R$   
 محل استقرار تجاری =  $D_t$   
 حداکثر مقدار (Nt+19) معادل ۲۴ خواهد بود.

ضریب مساحت تجاری (E)

از یک متر مربع	تا ۲۵ متر مربع	۱۰۰٪
از ۲۵ متر مربع	تا ۵۰ متر مربع	۹۵٪
از ۵۰ متر مربع	تا ۱۰۰ متر مربع	۹۰٪
از ۱۰۱ متر مربع	تا ۱۷۰ متر مربع	۸۵٪
از ۱۷۱ متر مربع	تا ۲۵۰ متر مربع	۸۰٪
از ۲۵۱ متر مربع به بالا	-----	۷۵٪

ضریب استفاده تجاری از کاربری غیر تجاری (R)

استفاده از کاربری تجاری	استفاده از کاربری غیر تجاری
۱	۱/۰۵

ضریب محل استقرار واحدهای تجاری و دفتر کار (Dt)

نوع استفاده	تجاری			دفتر کار
	مهمک	مهمک	مهمک	
طبقه	۱	۶۰٪	۷۰٪	۴۰٪
Dt	۱	۶۰٪	۷۰٪	۴۰٪

### ۳. عوارض ارزش افزوده تجاری (مجتمع)

$$T_{tm} = T_t \cdot R \cdot D_t \cdot A \cdot B$$

A = ضریب تعداد واحد در طبقات

B = ضریب موقعیت واحد در مجتمع تجاری

ضریب تعداد واحد در طبقات (A)

تعداد واحد	تعداد واحد	ضریب تعداد واحد
بیشتر از ۱۰ واحد	کمتر از ۱۰ واحد	A
۸۰٪	۷۰٪	

ضریب موقعیت واحد در مجتمع تجاری (B)

داخل مجتمع	بر مجتمع
۷۰٪	۱

### ۴. عوارض ارزش افزوده دفتر کار

$$T_D = \frac{m(19 + N_D) \cdot F_D \cdot D_t \cdot R}{2}$$

ارزش افزوده دفتر کار =  $T_D$

قیمت منطقه بندی =  $m$

تعداد واحدهای دفتر کار در هر طبقه =  $N_D$

ضریب موقعیت محلی تجاری و مسکونی و دفتر کار =  $F_D$

ضریب استفاده تجاری از غیر تجاری =  $R$

ضریب محل استقرار دفتر کار =  $D_t$

\* حداکثر مقدار (ND+19) معادل ۲۴ خواهد بود.

#### تبصره ۱:

الف: تراکم مسکونی اضافه تر از سطح اشغال مطابق طرح تفصیلی با ضریب ۱/۳ محاسبه میگردد. این ضریب شامل فضای اشغال شده زیر فضای آزاد با هر نوع کاربری می باشد (انباری، استخر، سونا و ...).

ب: پارکینگ احداثی موردنیاز زیر فضای مازاد سطح اشغال بر اساس طرح تفصیلی تا سقف ۸۰٪ عرصه، مشمول پرداخت تراکم پایه مطابق دفترچه خواهد بود، ضمناً پارکینگ احداثی مازاد بر ضوابط در عرصه مزبور، مشمول پرداخت تراکم نمی باشد.

#### تبصره ۲:

عوارض ارزش افزوده ساختمان اداری معادل ۶۰٪ دفتر کار محاسبه می گردد. توضیح: ساختمان اداری به ساختمانی اطلاق می گردد که اداره یا سازمان متقاضی با اصول بازرگانی اداره نمی شود و مشمول پرداخت مالیات نمی گردد.

#### تبصره ۳:

عوارض ارزش افزوده صنعتی و کارگاهی تا ۴۰٪ سطح اشغال، در صورتیکه ساختمان بصورت سوله باشد معادل ۴۰٪ و در غیر اینصورت معادل ۶۰٪ عوارض ارزش افزوده تجاری محاسبه می گردد. و برای موارد دیگر با رعایت ضوابط به شرح زیر عمل می گردد.

- الف: تجاریهای داخلی گاراژها معادل ۶۰٪ تجاری بر خیابان مربوطه
- ب: برای احداث سوله مازاد بر ۴۰٪ سطح اشغال تا ۶۰٪ ضریب ۱/۳
- ج: برای احداث سوله مازاد بر ۶۰٪ سطح اشغال ضریب ۱/۵
- د: سطح اشغال پایه جرثقیل در فضای باز معادل ۴۰٪ قیمت سوله
- ه: برای احداث انباری تجاری بصورت سوله در همکف معادل ۶۰٪ ارزش افزوده تجاری محل

#### تبصره ۴:

ضریب E مشمول بانکها و قرض الحسنه ها و موسسات مالی و اعتباری نمی شود.

#### تبصره ۵:

مجتمع تجاری (پاساژ) عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کار در یک مالکیت با تعداد ده واحد و بیشتر که دارای ورودی یا ورودیها و فضای عمومی مشترک و در ارتباط با یکدیگر باشد.

#### تبصره ۶:

ارزش افزوده تجاری و دفتر کار در هر طبقه جداگانه محاسبه می گردد ضمناً عوارض

موضوع این دفترچه در بخش مسکونی مربوط به بنای مازاد بر ۱۲۰٪ یا مازاد بر ۶۰۰ مترمربع و حداکثر در حد چهارطبقه روی پیلوت می باشد.

#### تبصره ۷:

پیلوت عبارت است از قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله تا زیر سقف آن از گذر ۲/۵ می باشد و حداکثر معادل ۱۰۰ متر مربع به شرط تامین پارکینگ بر اساس معیارهای طرح تفصیلی به عنوان سرایداری ( سرویس بهداشتی ) فضاهای رفاهی جهت استفاده ساکنین و یا حداکثر یک واحد مسکونی بلامانع است. ضمناً فضاهای عمومی مشاعی فوق الاشاره و واحد مسکونی مذکور تا سقف یکصد مترمربع مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده تراکم نخواهد شد.

#### تبصره ۸:

ارزش افزوده تجاری و دفتر کار در گذرهایی که فاقد قیمت در دفترچه می باشند شرح زیر محاسبه خواهد شد:

- الف: برای گذرهای ۸ تا ۱۲ متر معادل ۷۰٪ قیمت بر خیابان مربوطه
- ب: برای گذرهای زیر ۸ متر معادل ۵۰٪ قیمت بر خیابان مربوطه

#### تبصره ۹:

در خصوص تخلف های ساختمانی علاوه بر جریمه آراء صادره از طرف کمیسیون ماده صد و تبصره های آن مطابق با قانون مربوطه عمل و عوارض زیرینا و ارزش افزوده بر تراکم مسکونی و تجاری نیز در موارد متعلقه محاسبه و اخذ گردد.

#### تبصره ۱۰:

ارزش افزوده تغییر الویت اراضی و املاکی که با موافقت شهرداری اصفهان الویت آنها از زیر ۱۸ ماه به بالای پنج سال تغییر می یابد، در صورت تغییر مالک و همچنین ارزش افزوده اراضی و املاکی که کاربری آنها به مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و دفتر کار و ... تغییر یابد برای هر مترمربع معادل ۱۰M محاسبه و دریافت خواهد شد.

#### تبصره ۱۱:

در خصوص تبدیل واحدهای مسکونی به دفتر کار با رعایت ضوابط شهرسازی و موافقت شهرداری، مابه التفاوت عوارض ارزش افزوده مسکونی تا دفتر کار محاسبه و دریافت خواهد شد.

#### تبصره ۱۲:

شهرداری تا سقف ۲۰٪ برای پرداخت های نقدی تخفیف اهداء نموده ویا متناسب با آن بصورت نقدواقساط تا سقف ۲۴ ماه دریافت نماید. ضمناً در این خصوص شهرداری موظف است تا پایان سالجاری لایحه مربوطه را تنظیم و به شورای اسلامی شهر پیشنهاد نماید.

#### تبصره ۱۳:

در موارد خاص، خارج از شمول مندرجات این دفترچه، شهرداری لایحه مورد نظر جهت بررسی و تصویب به شورای اسلامی شهر پیشنهاد نماید و ضمناً هرگونه تفسیر و رفع ابهام در ضرائب و نحوه اجرای این دفترچه منحصر به اعلام نظر شورای اسلامی شهر اصفهان خواهد بود.

«کوتاه و گویا»، مجموعه جزوه هایی است که در جهت آشنایی بیشتر شما شهروندان گرامی با قوانین، اقدامات و فعالیت های بخش های گوناگون شهرداری تهیه شده است. راهنمایی ها و پیشنهادهای شما عزیزان راهگشای مفید برای حال و آینده خواهد بود.

روابط عمومی شهرداری اصفهان  
 مرکز ارتباط مردمی ۱۳۷  
 خبرگزاری ایمننا www.imna.ir  
 www.isfahan.ir

