

شماره ۱۵۷۹۳۲/ت ۵۱۵۹۸ هـ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴

اصلاح تصویب نامه شماره ۳۹۳۱۱/ت ۵۰۴۱۰ ک

مورخ ۱۳۹۳/۴/۱۴

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۳/۱۲/۱۷ به پیشنهاد دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی و به استناد ماده (۱۰) قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۲ - تصویب کرد:
تصویب نامه شماره ۳۹۳۱۱/ت ۵۰۴۱۰ ک مورخ ۱۳۹۳/۴/۱۴ به شرح زیر اصلاح می شود:

۱- در بند (۱۱-۱) عبارت «براساس شیوه نامه پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیأت دولت است، تعیین می شود» جایگزین عبارت «براساس دستورالعمل هیأت مدیره سازمان هر منطقه تعیین می شود» می گردد.

۲- در بند (۱۱-۲) عبارت «براساس ماده (۱۱) آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران موضوع تصویب نامه شماره ۱۶۴۴۸/ت ۲۵۳ ک مورخ ۱۳۷۳/۲/۱۰» جایگزین عبارت «با در نظر گرفتن موقعیت اقتصادی و کاربری توسط سازمان های یادشده» می شود.

معاون اول رئیس جمهور - اسحاق جهانگیری

شیوه نامه محاسبه و دریافت عوارض خدمات شهری

در محدوده مناطق آزاد تجاری - صنعتی

الف - عوارض نقل و انتقال املاک

عوارض نقل و انتقال املاک به میزان ۵٪ بهای عرصه و اعیان با قیمت های تعیین شده در محدوده هر یک از مناطق آزاد محاسبه و دریافت می گردد.
مبنای محاسبه قیمت براساس بند ۲-۱۱ این تصویب نامه خواهد بود.

ب - عوارض حفاری

تعرفه عوارض حفاری براساس فهرست بهای پروژه های عمرانی و ضرایب هر منطقه موضوع فهرست بهای سالیانه معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور تعیین می گردد.

ج - عوارض مدیریت پسماند

عوارض مدیریت پسماند برابر یک سوم (ثلث) عوارض نوسازی محاسبه می شود.
مبلغ عوارض مدیریت پسماند نباید از ۵۰۰ هزار ریال کمتر و از سه میلیون ریال بیشتر باشد.

مبلغ عوارض مدیریت پسماند در ابتدای هر سال معادل ۱۰٪ افزایش می یابد.

الف-۲- اضافه ساخت تا شش درصد مساحت عرصه دو برابر نرخ مصوب روز زمین	
الف-۳- اضافه ساخت تا ده درصد مساحت عرصه چهار برابر نرخ مصوب روز زمین	
الف-۴- اضافه ساخت تا دوازده درصد مساحت عرصه شش برابر نرخ مصوب روز زمین	
الف-۵- اضافه ساخت تا بیست درصد مساحت عرصه هشت برابر نرخ مصوب روز زمین	
ب- برای زمین‌های بیش از یک هزار متر مربع	
ب-۱- اضافه ساخت تا سه درصد مساحت عرصه یک برابر نرخ مصوب روز زمین	
ب-۲- اضافه ساخت تا شش درصد مساحت عرصه چهار برابر نرخ مصوب روز زمین	
ب-۳- اضافه ساخت بیش از شش درصد مساحت عرصه برابر نرخ مصوب روز زمین	
۶- پذیره کسری پارکینگ	نهد برابر پذیره
۷- تغییر کاربری	۲ برابر پذیره به مقدار تغییر کاربری و مابه‌التفاوت پروانه با کاربری قدیم با کاربری جدید
۸- پذیره تمدید گواهی	ده درصد پذیره با رعایت سقف (۲۰۰۰۰۰۰ ریال)

تعیین ضریب افزایش قیمت تراکم برای ساختمان‌های بلند مرتبه

$30 \leq N \leq 100$: $100 + 1/30 * (N - 25) / 100$ = ضریب افزایش قیمت تراکم
 $100 \leq N \leq 150$: $100 + 1/40 * (N - 100) / 100$ = ضریب افزایش قیمت تراکم
 $150 \leq N \leq 200$: $100 + 1/40 * (N - 150) / 100$ = ضریب افزایش قیمت تراکم
 $200 \leq N \leq 250$: $100 + 1/40 * (N - 200) / 100$ = ضریب افزایش قیمت تراکم
 N - ارتفاع از بستر طبیعی زمین (آخرین کف بهره‌برداری) و بزرگتر از ۳۰ متر می‌باشد و تغییرات آن ۱۰ متر است.

تبصره ۱- مبلغ پذیره برابر عوارض پذیره مورد عمل در هر منطقه، موضوع بند (خ) ماده (۲) آئین‌نامه اجرائی اخذ عوارض در مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.

ه- عوارض نوسازی

شیوه نامه محاسبه عوارض نوسازی	
عوارض نوسازی به صورت زیر محاسبه می‌گردد:	
$M = (A_{n=1,2,3} + B_{n=1-12}) \times (K)$	
M = عوارض سالیانه	
A = ارزش عرصه	K = در منطقه آزاد تجاری - صنعتی کیش ۱٪
B = ارزش اعیانی	K = در سایر مناطق آزاد تجاری - صنعتی ۰/۵٪
محاسبه ارزش عرصه	
$S_L =$ مساحت عرصه	
$P =$ ارزش منطقه‌بندی	
$A_1 = (P \times 0.25S)$	$A_1 =$ ارزش عرصه املاک یک بر
$A_2 = [1/1(P) \times 0.25(S)]$	$A_2 =$ ارزش عرصه املاک دو بر
$A_3 = [1/2(P) \times 0.25(S)]$	$A_3 =$ ارزش عرصه املاک دو بر بیشتر
محاسبه ارزش اعیانی	
$C = (0.75 \times P + 0.5D)$	
C : ارزش اعیانی هر مترمربع ساختمان	
B_1 : ارزش اعیانی ساختمان مسکونی یک طبقه	
$B_1 = [I_{n=1,2,3}(S-SQ) + (0.2C \times SQ)]$	
مساحت خالص کل اعیان	
B_2 : ارزش اعیانی ساختمان مسکونی با بیش از یک طبقه	
$B_2 = [S_1(I_1 + 0.1I)] + [S_2(I_2 + 0.2I)] + [S_3(I_3 + 0.3I)] + \dots + [S_5(I_5 + 0.4I)]$	

د - عوارض صدور مجوز ساخت و پایان کار

شیوه نامه محاسبه	
عوارض صدور مجوز ساخت - پروانه ساخت	
۱- عوارض صدور پروانه	یک برابر پذیره
۲- پذیره واحد اضافی	قیمت هر واحد اضافه ۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
پذیره اضافه تراکم:	
خدماتی، نمایشگاهی، اداری، تجاری و بانک	
برای زمین‌های با تراکم پایه کوچکتر و یا مساوی ۵۰٪	
بیش از تراکم پایه ۵۰٪	(ابلاغی سازمان ۳۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
از ۵۰٪ تا ۱۰۰٪	(ابلاغی سازمان ۵۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
از ۱۰۰٪ تا ۱۵۰٪	(ابلاغی سازمان ۷۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
از ۱۵۰٪ تا ۲۰۰٪	(ابلاغی سازمان ۱۰۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
برای زمین‌های با تراکم پایه بزرگتر از ۵۰٪	
بیش از تراکم پایه ۵۰٪	(ابلاغی سازمان ۴۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
از ۵۰٪ تا ۱۰۰٪	(ابلاغی سازمان ۶۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
از ۱۰۰٪ تا ۱۵۰٪	(ابلاغی سازمان ۸۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
از ۱۵۰٪ تا ۲۰۰٪	(ابلاغی سازمان ۱۰۰٪ قیمت مصوب روز زمین)
تراکم نوع دوم	به بنای مفید مربوط نمی‌شود و با هر کاربری که باشد به کاربری مسکونی و ده درصد ارزش منطقه‌بندی محاسبه می‌شود
۴- پذیره کسری پارکینگ	سیصد برابر پذیره
۵- پذیره تغییر نقشه	ده درصد پذیره
۶- پذیره تغییر بنا	یک برابر پذیره
۷- پذیره ادامه عملیات	ده درصد پذیره
۸- عوارض تبدیل به قطعی	عوارض پروانه به نسبت سنوات باقیمانده از قرارداد استیجاری
۹- پذیره تعمیرات	ده درصد پذیره
۱۰- مجوز تخریب	یک برابر پذیره
۱۱- پذیره اضافه سطح اشغال جانمایی	ده برابر پذیره
۱۲- پذیره اضافه سطح اشغال زمین	ده برابر پذیره

شیوه نامه محاسبه	
عوارض صدور مجوز ساخت و ساز - پروانه پایان کار	
۱- پذیره ادامه عملیات	ده درصد پذیره
عوارض صدور گواهی	
۲- مقید	یک برابر پذیره
راه پله	دو برابر پذیره
انبار	دو برابر پذیره
پیلوت و ...	دو برابر پذیره
۳- پذیره تغییر بنا	یک برابر پذیره
۴- پذیره تغییر نقشه	ده درصد پذیره
پذیره اضافه تراکم:	
الف - برای زمین‌های زیر ۱۰۰۰ متر	
الف-۱- اضافه ساخت تا سه درصد مساحت عرصه یک برابر نرخ مصوب روز زمین	

$B_3 = [(I)(1 + \frac{r_g}{100})(S_g)] + [(I)(1 - \frac{r_g}{100})(S_g)]$	
$C \times 0.45$	T_1 : ارزش سازه فلزی
$C \times 0.55$	T_2 : ارزش سازه بتنی
$C \times 0.65$	T_3 : ارزش سازه پیش ساخته
$T_n \times 0.45$	I_1 : ارزش ساختمان با قدمت زیر ۵ سال
$T_n \times 0.55$	I_2 : ساختمان با قدمت بین ۵ تا ۱۰ سال
$T_n \times 0.65$	I_3 : ساختمان با قدمت بیش از ۱۰ سال
g: طبقات زیر همکف	
g': طبقات روی سطح	
D = هزینه هر متر مربع ساخت براساس کاربری	
S = مساحت اعیان	
SQ = مساحت مشاعات	
P = ارزش منطقه بندی هر مترمربع	
اعیانی ساختمان نیمه تمام	
$B_4 =$ ارزش اعیانی در مرحله پی کنی و پی سازی (فونداسیون)	
$B_4 = [0.5I \times (S-H)]$	
$B_5 = [1/4I \times (S-H)]$	$B_5 =$ ارزش اعیانی در مرحله اسکلت
$B_6 = [0.3I \times (S-H)]$	$B_6 =$ ارزش اعیانی در مرحله سقف
$B_7 = [0.4I \times (S-H)]$	$B_7 =$ ارزش اعیانی در مرحله دیوارکشی
$B_8 = [0.85I \times (S-H)]$	$B_8 =$ ارزش اعیانی در مرحله نازک کاری
H: مساحت پارکینگ مسکونی	
ارزش اعیانی سالن ها و کارگاه های نیمه تمام	
$B_9 = (0.3I \times S)$	B_9 : ارزش اعیانی در مرحله فونداسیون
B_{10} : ارزش اعیانی در مرحله اسکلت (سوله، کف، سقف و دیوارکشی آنها به اتمام رسیده باشد)	
$B_{10} = (0.8I \times S)$	