

تعیین قیمت املاک مسکونی و مختلط مسکونی (در منطقه ۶ شهرداری تهران)

نویسنده: مهندس مهرداد سپانلو نژاد
مدیر پروژه تعیین قیمت املاک

طرح و بیان مسأله

با توجه به حذف سهم دولت از سبد منابع مالی شهرداری تهران لازم است به دنبال ترکیبی از در آمد پایدار بوده که می تواند شامل فروش کالا و خدمات شهری و انواع عوارض باشد.

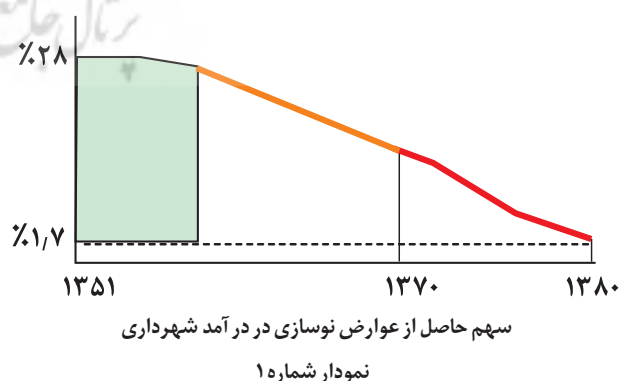
یکی از منابعی که از ردیفهای در آمدی شهرداری نیز می باشد، عوارض نوسازی واحدهای مسکونی است. تجربیات کشورهای مختلف جهان نشان می دهد که آنها سهم عمده ای از هزینه های شهری خود را از این طریق که یکی از پایدارترین منابع در آمدی بوده تامین و در جهت مدیریت مسائل شهری و ارائه سرویس به شهروندان و در راستای اهداف توسعه پایدار شهری استفاده می نمایند. شهرداری تهران نیز تا قبل از دهه ۷۰ به این منبع در آمدی توجه داشته و بر اساس بررسیهای انجام شده، در سال ۱۳۵۱ حدود ۲۸ درصد از درآمدهای شهرداری تهران را درآمدهای نوسازی تشکیل می داده است. لیکن عدم توجه مسئولین شهری به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ و الحاقیه های بعدی آن و عدم استفاده از ظرفیتهای ثابت و سیال این قانون و عدم دور اندیشی و برنامه ریزی بر اساس نیازهای شهری در حال توسعه سریع، موجب تخریب این منبع در آمدی گردیده است، به صورتی که در طی سالهای ۱۳۷۰ الی ۱۳۷۹ اثر این منبع در آمدی بسیار کم رنگ شده و به کمتر از ۱/۷ درصد کاهش یافته است.

یکی از اصلی ترین دلایل کاهش در آمد شهرداری تهران از منبع عوارض نوسازی وابستگی میزان عوارض به قیمت غیر واقعی ملک بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی املاک و قیمت منطقه ای که توسط وزارت اقتصاد و دارایی ارائه می گردد می باشد، قیمت های ارائه شده در این دفترچه به دلایل مختلف بسیار کمتر از قیمت معاملاتی روز واحد مسکونی است. در سال ۱۳۸۲ شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری از طریق نمونه گیری سیستماتیک و با استفاده از کارشناسان رسمی دادگستری و همکاری بنگاههای معاملاتی محلی نسبت به برداشت قیمت املاک در مناطق مختلف تهران به صورت محدود اقدام و سپس قیمت های برداشت شده را با قیمت های محاسبه شده بر اساس دفترچه معاملاتی املاک (دفترچه ارزش معاملاتی املاک تهران، شمیران، شهر ری و حومه مورخ مهر ماه ۱۳۸۱) مقایسه نمود، نتیجه این بررسی نشان داد که فاصله قیمت های محاسبه شده بر اساس دفترچه معاملاتی املاک با قیمت های واقعی روز بسیار زیاد می باشد. نتایج این بررسی در جدول و تصویر شماره ۱ (و نمودار شماره ۲ ارائه شده است).

موارد استفاده از دفترچه ارزش معاملاتی املاک در شهرداری تهران صرفاً "به محاسبه عوارض نوسازی املاک محدود نگردیده و موارد استفاده دیگری نیز دارد. تصویر شماره ۲ سایر موارد استفاده از دفترچه ارزش معاملاتی املاک را در شهرداری تهران نشان می دهد.

موارد استفاده برون سازمانی از ارزش معاملاتی (غیر مالیاتی)

- ۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شامل
 - محاسبه هزینه تفکیک املاک
 - محاسبه حق الثبت اسناد
 - محاسبه بهای زمین
 - محاسبه بهای زمین های دولتی
- ۲- محاسبه حق التحریر
- ۳- محاکم قضایی، شامل
 - محاسبه هزینه دادرسی
 - محاسبه حداکثر اجاره بها
- ۴- وزارت مسکن و شهرسازی، شامل
 - تملک اراضی مورد نیاز دولت
 - محاسبه هزینه آماده سازی اراضی
 - محاسبه پرداخت بهای اراضی
 - محاسبه اخذ بهای واگذاری اراضی
- ۵- سایر موارد، شامل



مقایسه قیمت بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی با قیمت واقعی روز املاک

با فرض وجود آپارتمانی با مشخصات زیر :

❖ مساحت عرصه	۲۰۰ متر مربع
❖ مساحت اعیانی	۱۰۰ متر مربع
❖ تعداد طبقات	۴ طبقه تک واحدی
❖ عرض معبر	۱۲ متر
❖ تاسیسات	شوفاز
❖ نما	آجر سه سانتی
❖ قدمت	نوساز

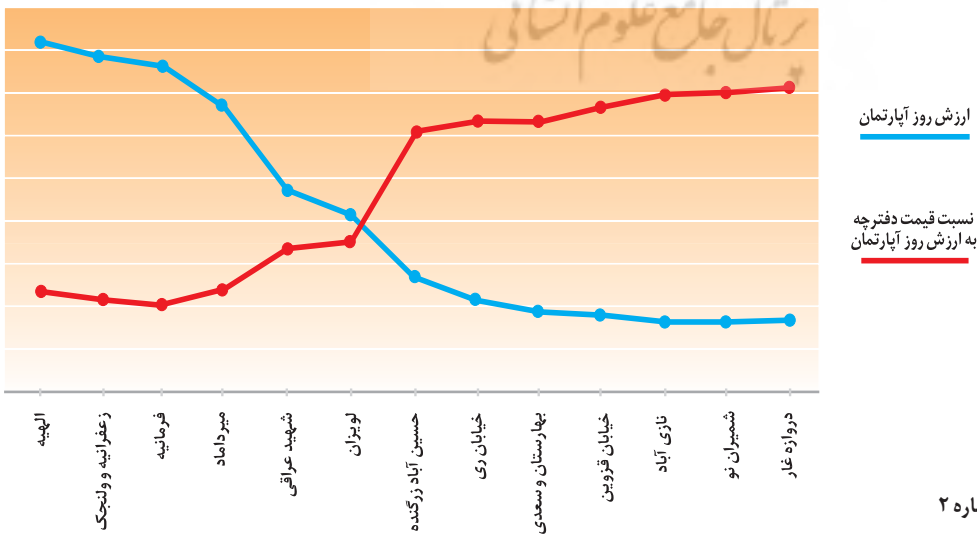
تصویر شماره ۱

مقایسه ارزش روز آپارتمان در تهران به قیمت دفترچه ارزش معاملاتی املاک

ردیف	نام محله	قیمت روز آپارتمان (تومان)	عوارض منطقه بر اساس قیمت دفترچه ارزش معاملاتی (تومان)	نسبت قیمت دفترچه به ارزش روز
۱	الهییه	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۰۰	۰/۰۰۰۱۰۱
۲	زعفرانیه و ولنجک	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۵۳۰	۰/۰۰۰۰۹۷
۳	فرمانیه	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۹۶۰	۰/۰۰۰۰۹۳
۴	میرداماد	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۹۶۰	۰/۰۰۰۱۰۶
۵	شهید عراقی	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰	۰/۰۰۰۱۴۴
۶	لویزان - اراج	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۲۸۰	۰/۰۰۰۱۴۷
۷	حسن آباد زرگنده	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۹۶۰	۰/۰۰۰۲۵
۸	بهارستان و سعدی	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۱۴۰	۰/۰۰۰۲۶۲
۹	خیابان ری	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۶۰۰	۰/۰۰۰۲۵۷
۱۰	خیابان قزوین	۴۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۶۰۰	۰/۰۰۰۲۷
۱۱	نازی آباد	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۳۲۰	۰/۰۰۰۲۸۳
۱۲	شمیران نو	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۴۴۰	۰/۰۰۰۲۸۶
۱۳	دروازه غار	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۶۰۰	۰/۰۰۰۲۹

جدول شماره ۱

نموداری از نقض مستقیم عدالت اجتماعی (مغایر اهداف قانونگذار)



نمودار شماره ۲

موارد استفاده از دفترچه ارزش معاملاتی املاک
در شهرداری تهران

در حال حاضر دفترچه ارزش معاملاتی املاک تهیه شده توسط وزارت دارایی براساس **قیمت منطقه ای** (غیر واقعی) مبنای محاسبه چهار نوع عوارض در شهرداری تهران میباشد .

سهم حاصل از عوارض نوسازی در درآمد شهرداری

سال	سهم عوارض نوسازی
۱۳۵۱	۲۸٪
۱۳۷۰الی ۷۹	۱۶٪

الف : عوارض نوسازی .

ب: عوارض صدور پروانه ساختمانی .

ج: عوارض جرایم ماده صد .

د : عوارض تراکم .

تصویر شماره ۲

عدم رعایت عدالت اجتماعی برای شهروندان تهرانی شده است . آنچه از روح قانون و هدف قانونگذار استنباط می شود، کسب درآمد از عوارض نوسازی جهت رفع عارضه های شهری در قالب برنامه نوسازی شهرها بوده است که بر اساس ماده ۲ و ۴ این قانون عوارض نوسازی بر اساس فرمولی که در تصویر شماره ۳ ارائه شده، محاسبه می گردد .



■ کارشناسان دادگستری
■ سازمان آب و برق منطقه ای
■ آستان قدس رضوی و که به عنوان قرینه و بر اساس مقررات داخلی خود از ارزشهای معاملاتی استفاده می نمایند.
چنانچه ملاحظه می شود خسارات ناشی از محاسبه غیر واقعی قیمت ملک مبتنی بر استفاده از دفترچه ارزش معاملاتی املاک صرفاً متوجه مبحث محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری تهران نبوده و تبعات سوء اقتصادی از کاربرد آن در سایر موارد درآمد شهرداری تهران و برخی از دیگر نهادها و سازمانها نیز وجود دارد .
بنابر این در حالیکه عوارض نوسازی به مثابه یکی از مهمترین و مناسبترین انواع مالیات های محلی بوده و در اکثر کشورهای جهان، عوارض یا مالیات بر املاک و مستقالات مهمترین بخش از درآمدهای پایدار شهرداریها را تشکیل می دهد که با اتکا به آن، به توسعه و نوسازی شهری و مصوبات برنامه ریزی شده توجه گردیده و از این منبع مالی پایدار در جهت رشد کیفیت زندگی شهری شهروندان و مدیریت شهری استفاده می نمایند، در مقابل شهرداری تهران بر اثر کم توجهی به قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ و الحاقیه های بعدی آن که در قالب برنامه ای برای هدایت و کنترل رشد متناسب و موزون شهرها به شهرداریها ابلاغ گردیده، موجب ایجاد خلاء در آمدی در مدیریت شهر تهران شده است که از یک طرف باعث مشکلات بسیار عدیده مدیریتی برای شهرداری تهران گردیده و از طرف دیگر به دلیل عدم توانایی در استفاده از ظرفیتهای قانونی باعث سوء محاسبه در قیمت املاک و

هدف طراحان قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷

تسریع فعالیتهای عمران شهری و نوسازی آن در قالب برنامه اساسی برای هدایت و کنترل رشد متناسب و موزون شهرها با هدف تامین نیازمندیهای شهری و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکینگها و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی شهر و نوسازی محلات قدیمی بوده است.

دامنه پروژه تعیین ارزش املاک (منطقه ۶ شهرداری تهران)	تعمیم دامنه پروژه (در صورت تایید و تصمیم به توسعه سیستم)
قیمت زمین (A) عرصه + قیمت ساختمان (ایمانی) (B) + قیمت تسهیلات (D)	$\left[\text{نسبتی از (C)} \times \frac{5}{1000} \right] = \text{عوارض نوسازی}$
* برابر نص ماده ۲ قانون، نسبت قیمت ملک برای تهران ۵ در ۱۰۰۰ تعیین گردیده است.	

* در سال ۱۳۸۲، این نسبت به ۱۰ در ۱۰۰۰ تغییر نمود.

تصویر شماره ۳

تکمیل و در تاریخ ۸۲/۱۰/۶ جهت بررسی نهایی به شورای اسلامی شهر تهران ارائه گردید.

تاریخچه و سوابق پروژه مقدماتی (طراحی و پیاده سازی سیستم آزمایشی محاسبه قیمت املاک مسکونی / مختلط مسکونی منطقه ۶ شهرداری تهران)

مرحله سوم: دریافت تاییدات و ابلاغ پروژه
 پس از انجام بررسی های کارشناسی و دریافت تاییدات لازم براساس سلسله مراتب اداری که شامل بررسی و ارائه تاییدات شورای اسلامی شهر تهران، معاونت هماهنگی و برنامه ریزی وقت شهرداری تهران، معاونت محترم وقت مالی و اداری شهرداری تهران، مدیرکل محترم وقت اداره کل تشخیص و وصول در آمد شهرداری تهران، موافقتنامه و تامین اعتبار بودجه لازم در جهت انجام عملیات اجرایی پروژه در تاریخ ۱۳۸۳/۵/۲۵ به شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری (TGIC) ابلاغ گردید، بازدید شهردار محترم تهران جناب دکتر قالیباف از مجموعه شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری و تاکید ایشان بر حساسیت و اهمیت این طرح، عملیات اجرای پروژه را وارد مرحله جدی تری نمود که این امر با حمایت مجموعه مدیران شهرداری از جمله جناب آقای مهندس قائمی و جناب آقای مهندس مناف هاشمی در زمینه های IT و در آمدی بر سرعت اقدامات افزود.

مرحله اول: ارائه طرح ایده

تهیه طرح ایده با عنوان طرح مقدماتی پیشنهادی سیستم مکانیزه تعیین قیمت املاک مسکونی با استفاده از سیستم های اطلاعات جغرافیایی (GIS)، به دستور معاونت محترم هماهنگی و برنامه ریزی شهرداری تهران (آقای مهندس شالباف) از تاریخ ۸۱/۱۰/۸ آغاز و طرح مقدماتی در تاریخ ۸۱/۱۱/۱۰ با انجام ۶۱۸۳ ساعت فعالیت کارشناسی توسط مسئولین، کارشناسان شرکت پردازش و با همکاری مشاورین مرتبط با مباحث شهری و ساخت و ساز و مشاورین تحلیل های آماری، آماده و ارائه گردید.

مرحله دوم: تکمیل طرح و ارائه برنامه اجرایی

بررسی طرح ایده مقدماتی توسط معاونین مختلف و محترم شهرداری تهران و هیات کارشناسی در شورای اسلامی شهر تهران، تهیه طرح های نهایی و اجرایی به صورت پیلوت آزمایشی با عنوان " تعیین قیمت املاک با استفاده از قابلیت های سیستم اطلاعات جغرافیایی " به دستور رئیس محترم وقت کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی شورای اسلامی شهر تهران (آقای دکتر شریعتمداری) در تاریخ ۸۲/۸/۲۶ به شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری ابلاغ گردید. تهیه طرح با استفاده از مشاورین و کارشناسان مرحله اول و چندین مشاور جدید با مجموع ۴۱۱۵ ساعت فعالیت کارشناسی