

نحوه ارزیابی بانک ها

نامه قائم مقام وزیر کشور به ریاست کل بانک مرکزی پیرو نامه شماره ۱۲۷۶۷/۴۲۰ مورخ ۱۳۶۶/۰۶/۰۲ ساختمان هایی که بعد از سال ۱۳۶۸ در اختیار بانک قرار گرفته و حقوق شهرداری بصورت تجاری محاسبه شده است . تجاری محسوب می گردند .

۱. در صورتیکه که ساختمان مورد نظر قبل از تاریخ ۱۳۴۹/۰۲/۰۹ احداث و دارای سوابق معتبر تجاری قبل از تاریخ ۱۳۵۲/۰۵/۳۱ باشد سوابق مزبور به ترتیبی که در صدور پروانه های کسب مورد عمل است میتواند ملاک عمل قرار گیرد .

۲. چنانچه ساختمان موصوف قبل از تاریخ ۱۳۴۹/۰۲/۰۹ احداث و قبل از تاریخ ۱۳۵۲/۰۵/۳۱ به اجاره بانک واگذار ولی فاقد مدارک مستند تجاری قبل از آن باشد محل مذکور اداری تلقی و در صورت درخواست ، تبدیل آن به تجاری با پرداخت مابه التفاوت عوارض پذیره و حق پارکینگ اداری به تجاری بلامانع است .

۳. چنانچه محل مورد بحث بعد از تاریخ ۱۳۴۹/۰۲/۰۹ با نقشه پروانه تجاری احداث و سپس مورد استفاده بانک قرار گرفته باشد . نقشه و پروانه ملاک عمل خواهد بود .

نحوه استفاده بانک ها :

موضوع نوع استفاده بانک ها از ۳ دیدگاه قابل بررسی است .

ج : حقوق مکتسبه

ب: عوارض

الف : شهرسازی

الف : شهرسازی

با توجه به مقررات استفاده از اراضی در طرح جامع تهران احداث ساختمانهای اداری در حوزه های تجاری از جمله استفاده های مجاز در حوزه های مذکور می باشد که با توجه به بند ۱-۸-۴ مقررات مذکور ساختمان های اداری ساختمان هائی هستند که به منظور استفاده اداری مانند بانک ها ، شرکت های بیمه و دفاتر موسسات غیر تولیدی ، ادارات دولتی و غیره بنا میشوند . لذا بانک ها با توجه به تعریف فوق الذکر از نظر مقررات شهرسازی اداری تلقی میگردند .

ب : عوارض

باتوجه به تعاریف دستورالعمل نحوه محاسبه و وصول عوارض تجاری - اداری و صنعتی که طی نامه شماره ۲۶۰۴۴/۱/۳

مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲۳ وزارت محترم کشور ابلاغ گردیده است . واحدهای تابع قانون تجارت ، تجاری تلقی گردیده و موسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی ، که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند نیز از نظر پرداخت عوارض پذیره تجاری محسوب می شوند . لذا عوارض پذیره بانک ها که در زمره اینگونه موسسات می باشند بر مبنای تعرفه تجاری محاسبه می گردد .

ج: حقوق مکتسبه

در صورتی که ساختمان مورد نظر قبل از تاریخ ۱۳۴۹/۰۲/۰۹ (تاریخ ابلاغ طرح جامع تهران) احداث و دارای سوابق معتبر تجاری مربوط به قبل از ۱۳۵۲/۰۵/۳۱ مذکور به ترتیبی که در بررسی سوابق کسبی مورد عمل است معتبر خواهد بود .

علیهذا چنانچه نسبت به موارد ۳ الی ۵ نامه شماره م/۹۵۴۷ مورخ ۱۳۷۷/۰۹/۲۹ عضو محترم هیئت مدیره بانک ملی ایران حقوق مکتسبه ای موجود باشد هنگام تخلیه بانک در صورت تأیید میتواند ملاک عمل قرار گیرد .

تعیین حق مکتسبه بانکها و پیشه بانک با کاربری (اداری - بانک)

$$F = \text{سهم شهرداری} \times 1/20 + [\text{جریمه کسر پارکینگ} + \text{مساحت} \times (\text{تعرفه اداری} - \text{تعرفه تجاری})]$$

$$(K = \text{حقوق مکتسبه محل مورد کارشناسی}) + F + (K1 = \text{مساحت} \times \text{تعرفه کاربری اداری}) = (\text{سرقفلی طبق عرف } W)$$

جدول خلاصه وضعیت ارزیابی حداقل حقوق مکتسبه و سرقفلی املاک با کاربری های بانکی

کاربری تجاری بانک	کاربری بانک	تجاری		اداری - بانک		حقوق تقریبی سهمی میزان حقوق مکتسبه هریک
		با سرقفلی	بدون سرقفلی	با سرقفلی	بدون سرقفلی	
---	---	$100\% W$	$80\% W$	$0.7K + K1$	$0.4K + K1$	بانک
---	---	---	$20\% W$	$0.1K$	$0.4K$	مالک
---	---	---	---	$0.2K$	$0.2K$	بهره بردار
---	---	---	---	F	F	شهرداری
$70\% \sim 75\%$ تجاری W	$60\% \sim 55\%$ تجاری W	$100\% W$	$100\% W$	$100\% W$	$100\% W$	جمع