

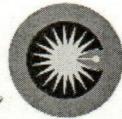
بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۰۶

شماره: ۱۴۰۴-۲۹۱۹۹

دارد

پیوست:



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان اصفهان

“جهش تولید با مشارکت مردم”

هیئت رئیسه محترم گروه ۶

کمیسیون محترم صلاحیت های علمی و فنی رشته راه و ساختمان

با سلام و احترام

به پیوست جزوه “تعیین اجاره بها و اجرت المثل و تعدیل اجاره بها” که برای استفاده کارشناسان محترم رشته راه و ساختمان تهیه گردیده، جهت اطلاع و اقدام مقتضی ارسال می گردد.

۶۷۸۰۲۴۸۳۴۲۲۲

سید محمد روحانی اصفهانی

رئیس هیات مدیره



باسمه تعالی

جناب آقای حاج آقا روحانی

ریاست محترم هیئت مدیره قانون کارشناسان رسمی دادگستری استان اصفهان

با اهداء سلام

با احترام و عرض ادب بازگشت به نامه شماره ۱۴۰۳/۲۸۹۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۸ و دستور آن مقام محترم مبنی بر تهیه جزوه ای جامع و کامل در موضوع تعیین اجاره بها و اجرت المثل جهت ایجاد وحدت رویه در ارائه گزارش های کارشناسی. بدین وسیله قسمت اول راهنمای تهیه شده شامل مباحث تعیین اجاره بها اجرت المثل و تعدیل اجاره بها جهت استحضار و امر به ابلاغ قدیم می گردد.

شایان ذکر است این جزوه با بهره برداری از جلسات وحدت رویه و تدریس مدرسین صلاحیت مربوطه در اصفهان و نظر سایر استان ها و ارشاد ریاست محترم هیئت مدیره قانون کارشناسان استان اصفهان تدوین گردیده است.

با تجدید احترام

جواد آ صالح

(تعیین اجاره‌بها و اجرت‌المثل، تعدیل اجاره‌بها)

مقدمه

باهدف تعمیم عدالت و کاهش اختلاف در نظرات کارشناسی، هیئت‌مدیره محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان اصفهان، ضرورت ارائه راهنمای عمل، مبتنی بر دانش و مهارت کارشناسی را تشخیص داده و نسبت به دستور برای تدوین راهنمای عمل و ارائه نظریه مشورتی ر موضوعات کارشناسی دارای اولویت، اقدام نموده‌اند. امید است نتیجه بررسی‌هایی که در قالب راهنمای عمل تدوین و انتشار می‌یابد منجر به ارتقای کیفی گزارش‌های کارشناسی شود.

۱- کلیات:

۱-۱- هدف:

هدف راهنمای عمل، ارائه راهکارهای مبتنی بر اصول و مبانی، برای تعیین و تعدیل اجاره‌بها، تعیین اجرت‌المثل است.

۱-۲- حوزه شمول و مدت اعتبار:

حوزه شمول این راهنما استان اصفهان و مدت اعتبار آن تا ویرایش بعدی است. در صورت تغییرات قابل توجه در شرایط و بازار املاک، بازنگری این راهنما الزامی است.

۱-۳- دامنه کاربرد:

دامنه کاربرد این راهنما برای شرایط متعارف بازار مسکن و در مورد ساختمان‌های متداول در مباحث "تعیین و تعدیل اجاره‌بها"، "تعیین اجرت‌المثل" است.

۴-۱- حدود مسئولیت:

این راهنما فقط نظر مشورتی به کارشناس رسمی دادگستری می‌دهد و بهره‌برداری از آن اختیاری بوده و مسئولیت آن به عهده استفاده‌کننده است.

۵-۱- قوانین و مقررات:

فهرست برخی از قوانین و مقررات مرتبط به روابط موجر و مستأجر به شرح ذیل است:

ردیف	عنوان	تاریخ تصویب	مرجع تصویب
۱	قانون مدنی مصوب سال ۱۳۱۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی	۱۳۱۴/۰۸/۰۸	مجلس شورای ملی
۲	قانون روابط مالک و مستأجر	۱۳۳۹/۰۳/۱۰	کمیسیون مشترک مجلسین
۳	آیین‌نامه تعیین نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت	۱۳۴۸/۰۴/۰۱	هیئت وزیران
۴	قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶	۱۳۵۶/۰۵/۰۲	مجلس شورای ملی
۵	لایحه قانونی اصلاح ماده ۴ قانون موجر و مستأجر در شورای انقلاب	۱۳۵۸/۰۹/۰۳	شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
۶	لایحه قانونی راجع به توقف اجرای کلیه احکام و دستورهای اجرائی دادگاه‌های صالحه و مراجع ثبتی	۱۳۵۹/۰۲/۳۱	شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
۷	قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲	۱۳۶۲/۰۲/۱۳	مجلس شورای اسلامی
۸	قانون الحاق یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده ۹ قانون روابط موجر و	۱۳۶۴/۰۶/۲۸	مجلس شورای اسلامی

		مستأجر مصوب ۱۳۶۳/۰۲/۱۲	
۹	قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۰۴/۲۸ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی	۱۳۶۵/۰۷/۲۲	مجلس شورای اسلامی
۱۰	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر	۱۳۶۵/۰۸/۱۵	مجلس شورای اسلامی
۱۱	قانون الحاق دو تبصره به عنوان تبصره‌های ۳ و ۴ به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳	۱۳۶۹/۰۷/۰۸	مجلس شورای اسلامی
۱۲	قانون تمدید و اصلاح تبصره‌های ۳ و ۴ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳	۱۳۷۱/۰۸/۱۰	مجلس شورای اسلامی
۱۳	قانون الحاق یک بند به عنوان بند ح و دو تبصره به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲	۱۳۷۲/۱۱/۲۴	مجلس شورای اسلامی
۱۴	قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶	۱۳۷۶/۰۵/۲۶	مجلس شورای اسلامی

۱-۵- تعاریف و اصطلاحات:

مال: چیزی است که ارزش اقتصادی داشته باشد و قابل تقویم به پول باشد. (در قانون مال تعریف نشده است) و

در فقه امامیه به ۵ قسمت تقسیم کرده‌اند عین، منفعت، انتفاع، حق (مانند شفعه، خیارات)، حاصل از تحجیر، دین و ذمه:

عین مال: اشیاء مادی مستقل.

منفعت مال: در مقابل عین، دین، حق مالی، انتفاع است و در خصوص ربح پول و یا میوه درختان بکار برده

می‌شود.

حق انتفاع: حقی است که به موجب آن، شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است ... استفاده کند

م ۴۰ ق.م حق مستأجر هم مشمول این تعریف است و مستأجر مالک منافع است م ۴۶۶ ق. م. نه مالک حق انتفاع.

اجاره: عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده

را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند. در عقد اجاره، عین مستأجره واگذار نشده، بلکه منفعت آن واگذار می‌شود.

اجاره بها یا مال الاجاره: اجرت و عوض منافع مالی است که به موجب عقد اجاره معین می‌شود.

اجرت المثل: مبلغی که منتفع باید بابت اجرت منافع استیفا شده بدون قرارداد از مالی که **عین آن باقی** است،

به مالک عین مال پرداخت نماید.

ارزش حقوق مکتسبه در ملک تجاری: بخشی از ارزش ملک تجاری شامل سرقفی، حقوق کسب یا پیشه

یا تجارت که پس از این **ارزش حقوق تجاری** نامیده می‌شود.

ارزش مالکیت در ملک تجاری: ارزش کل ملک تجاری بدون لحاظ ارزش حقوق تجاری که پس از این

ارزش ملکیت نامیده می‌شود.

ملک مشابه: ملکی که بیشترین تشابه ممکن از لحاظ محل، موقعیت، مساحت، قدمت، نوع سازه و معماری و

تأسیسات طبقات ساختمان، کاربرد، تعداد واحد نورگیری، کیفیت مصالح و اجرا وضعیت نگهداری و تعمیرات و... را با ملک

موضوع کارشناسی داشته باشد. شاخص مبنا تعدیل: شاخص مربوط به سال آخرین توافق یا رأی دادگاه برای تعدیل.

شاخص: منابع اطلاعات و آمار رسمی کشور که مورد استفاده محاکم قرار می‌گیرد.

۱-۶- ملاحظات و محدودیت‌ها:

۱-۶-۱- برترین روش در ارزیابی، استفاده از اطلاعات املاک مشابه با مراجعه مستقیم به بازار است و استفاده از روش‌های

دیگر، به منظور **کنترل نتایج و یافته‌ها بوده** و به هیچ وجه نباید جایگزین تحقیق و بررسی میدانی کارشناس گردد.

۱-۶-۲- استفاده از منابع اطلاعات و آمار رسمی کشور (شاخص) به دلایل ذیل محدودیت کاربرد دارد.

- در دسترس نبودن اطلاعات آمار رسمی در دوره‌هایی از سنوات گذشته;

- تفاوت رویکرد و ملاحظات نهادهای متولی آمار و اطلاعات

- تأخیر در انتشار و آمار و اطلاعات

- انتشار آمار و اطلاعات بدون درج کامل ویژگی‌ها و مشخصات

- نبود تناسب کافی بین اطلاعات میانگین ارائه‌شده با ملک موردبررسی

- آمار ارائه‌شده برای نقاط جغرافیایی مختلف بوده و حتی برای کلان‌شهر اصفهان که در نقاط مختلف، دامنه تغییرات رشد مختلف را ملاحظه می‌کنیم نمی‌تواند به‌تنهایی کاربرد داشته باشد.

۲- تعیین اجاره‌بهای املاک:

برای تعیین اجاره‌بهای املاک، روش‌های مختلفی وجود دارد. این روش‌ها در شرایط مختلف دارای اعتبار و دقت متفاوت می‌باشند. در هر حال اجاره‌بهای تعیین‌شده باید با نتایج بررسی‌های میدانی هماهنگی داشته باشد.

۲-۱- تعیین اجاره‌بها بر مبنای اجاره‌بهای املاک مشابه:

در این روش، اجاره‌بهای ملک با انجام بررسی‌های لازم و بر اساس نوع بهره‌برداری، موقعیت، مساحت، کیفیت مصالح به‌کاررفته، قدمت و امکانات ملک موردنظر، در مقایسه با اجاره‌بهای املاک مشابه با آن تعیین می‌شود.

۲-۲- تعیین اجاره‌بها بر مبنای ارزش ملک:

اجاره‌بهای سالانه یک ملک، می‌تواند از حاصل ضرب ضریب R در ارزش آن ملک تعیین شود.

(ارزش ملک) $\times R$ = اجاره‌بهای سالانه ملک

توضیحات:

- چنانچه ملک مورد اجاره بدون منع قانونی و با تراضی طرفین، برای بهره‌برداری خاص مدنظر باشد، ارزش ملک متناسب با نوع بهره‌برداری آن تعیین می‌شود.

- نظر به اینکه میزان رشد ارزش املاک اجاره آن‌ها در زمان‌های مختلف، لزوماً یکسان نیست. لذا ضریب R نیز تغییر می‌نماید.

ضریب R در زمان تدوین این راهنما، در موارد مختلف به‌صورت زیر پیشنهاد می‌گردد و در صورت تغییر شرایط بازار املاک مستلزم بازنگری است.

۲-۲-۱- ضریب اجاره‌بهای سالانه زمین غیر مزروعی:

ضریب اجاره‌بهای سالانه زمین غیر مزروعی، متناسب با عوامل مؤثر در قابلیت بهره‌برداری، ازجمله موقعیت، امکانات، مساحت، شکل هندسی، دسترسی، محصور بودن و شیب زمین، در حدود $0/5$ الی $1/5$ درصد است.

۲-۲-۲- ضریب اجاره‌بهای سالانه آپارتمان‌های مسکونی و اداری:

بسته به قدمت و مصالح به‌کاررفته و مشاعات به میزان ۲ تا ۴ درصد مورد محاسبه قرار می‌گیرد.

۲-۲-۳- ضریب اجاره‌بهای سالانه ملک با ساختمان ویلایی:

از تجمیع ۵ تا ۶ درصد ارزش اعیانی با لحاظ کیفیت ساخت و مصالح بکار رفته به‌اضافه $0/5$ تا $1/5$ درصد ارزش عرصه استفاده می‌گردد.

۲-۲-۴- ضریب اجاره‌بهای سالانه املاک تجاری که سرقفی آن متعلق به موجر است:

ضریب اجاره‌بهای سالانه ملک تجاری درحالی‌که سرقفی متعلق به موجر باشد در حدود $\frac{2}{5}$ الی $\frac{3}{10}$ درصد منظور می‌گردد.

مبنای ارزش کل ملک تجاری معادل مجموع ارزش ملکیت و سرقفی است.

توضیحات:

- در مواردی که قسمتی از اجاره به صورت رهن (قرض الحسنه) است بایستی در معیت کارشناس حسابداری اعلام نظر نمود.
- با عنایت به تغییرات غیرقابل پیش‌بینی در مؤلفه‌های اقتصادی تعیین اجاره برای بیش از یک سال توصیه نمی‌گردد و در نظریه کارشناسی ذکر گردد "پیشنهاد می‌گردد افزایش یا کاهش هزینه در سال‌های آتی با انجام کارشناسی مجدد، در قرارداد توافق گردد" ولی چنانچه کارشناس الزامی به اظهارنظر داشت می‌تواند از میانگین شاخص‌های سالیان گذشته بهره برده و اعمال نماید بدین صورت که برای اجاره سه‌ساله، اجاره روز را برای سال اول تعیین و میانگین شاخص سه سال گذشته را در آن برای سال دوم ضرب کند و بار دیگر نیز میانگین سه‌ساله شاخص را در عدد سال دوم ضرب و سپس میانگین سه سال را به تشخیص خود در ضریب $\frac{0}{9}$ تا $\frac{1}{2}$ تأثیر دهد.

۲-۳- روش تعیین اجاره املاک با بهره‌برداری خاص:

۲-۳-۱- در تعیین اجاره‌بهای املاک با بهره‌برداری خاص مانند ورزشگاه، سینما، هتل، پارکینگ، شهربازی، عرصه دکل‌ها، محل نصب سازه‌های تبلیغاتی و ... در صورت لزوم از خدمات کارشناس معین در رشته‌های مربوطه اعم از مالی یا ورزشی یا هتل داری و ... بهره گرفته شود و صرف استفاده از این جزوه راه گشا نیست.

۲-۳-۲- در خصوص ساختمان‌هایی که به واسطه فرسودگی امکان بهره‌برداری مطابق کاربری تعریف شده ندارد و قابلیت بهره‌برداری آن‌ها تقلیل یافته، بایستی وضعیت ملک با توجه به کاربری‌های منطقی و ممکن در منطقه ملاک عمل قرار می‌گیرد و تعیین اجاره محل به مثابه زمین غیر مزروعی صادق نیست.

۲-۳-۳- در خصوص املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی در عمل از محل استفاده انباری، مهدکودک، محل تحصیل (آموزشگاه)، مطب و... می‌گردد با توجه به نوع بهره‌برداری اجاره تعیین می‌گردید.

۳- اجرت المثل:

پس از تعیین اجاره‌بهای روز با استفاده از روش‌های پیش‌گفته مبادرت به محاسبه اجور گذشته با احتساب شاخص

و سایر پارامترهای تأثیرگذار در نظر دارس‌اسی اقدام نماید.

نکته: با عنایت به اینکه در طی سالیان ممکن است سطح دسترسی به گذر، انشعابات ف رونق مراکز تجاری و مستحداثات ملک دستخوش شده باشد و بایستی این موضوع در ضرایب لحاظ گردد.

۴- تعدیل اجاره‌بهای املاک متعارف:

قوانین روابط موجر و مستأجر مصوب مجلس شورای ملی مورخ ۱۳۵۶/۰۵/۰۲ و اصلاحیه مورخ ۱۳۵۸/۰۹/۰۲ مصوب شورای انقلاب، در مورد تعدیل اجاره‌بهای املاک تجاری چنین مقرر می‌دارد که موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید. مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها صادر شده ۳ سال تمام گذشته باشد، "دادگاه" با جلب نظر کارشناس اجاره‌بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد.

تعدیل اجاره در مورد املاک تجاری که حقوق تجاری آن به مستأجر واگذار شده است مطرح است تفاوت تعدیل و تعیین اجاره در آن است که در تعیین اجاره‌بها، حقوق تجاری برای مستأجر وجود ندارد. تعدیل اجاره به مفهوم متعادل نمودن مبلغ اجاره‌بهای ملک، به نرخ عادلانه روز، با در نظر گرفتن مجموعه عوامل مؤثر از جمله مفاد اجاره‌نامه جاری بین موجر فعلی و مستأجر فعلی، توافقات موجر و مستأجر (مانند حق تغییر شغل، حق واگذاری به غیر، اجازه تعمیرات اساسی و...)، آخرین اجاره توافق شده یا احکام صادر شده مراجع قضایی در این خصوص و ترقی و تنزل هزینه زندگی انجام می‌گیرد.

۴-۱- رویکردهای متداول برای محاسبه اجاره‌بهای املاک تجاری:

تعدیل اجاره بر مبنای آخرین اجاره‌بهای توافقی بین موجر و مستأجر یا آخرین رأی قطعی صادره در خصوص تعدیل با استفاده از جدول شاخص‌ها و نظر کارشناسی محاسبه می‌گردد:

همان‌گونه که قبلاً اشاره گردید این شاخص‌ها برای کل ایران تهیه و نمی‌تواند فراگیری لازم را داشته باشد با بررسی آماری میزان فراوانی کاربرد شاخص‌ها در گزارش‌های کارشناسی، محدوده‌های اعلام نظر کارشناسان در مقایسه با شاخص‌ها به‌صورت زیر بوده است:

- برای تعدیل سال‌های قبل از ۱۳۹۳: اعمال ضریب ۱/۵ تا ۱/۲ × (شاخص مبنا / شاخص سال ۱۳۹۳)
- برای تعدیل سال‌های قبل از ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶: اعمال ضریب ۱/۷ تا ۱/۵ × (شاخص ۱۳۹۳ / شاخص سال ۱۳۹۶).
- برای تعدیل سال‌های از ۱۳۹۶ تاکنون: اعمال ضریب ۱/۱ تا ۰/۹ × (شاخص سال ۱۳۹۶ / شاخص تاریخ دادخواست)

ویژگی‌های رویکرد:

- اتکا بر آخرین توافق بین موجر و مستأجر که مبتنی بر اراده آزاد و رضایت طرفین است.
- اتکا بر آخرین اجرای بهای حکمی که طرفین ملزم به اجرای آن شده باشند...
- بومی‌سازی شاخص در اصفهان، چراکه شاخص‌ها برای کل کشور است و در هر استان یکی نیست.
- افزایش دقت در مقدار تعدیل محاسبه‌شده، با افزایش تعداد دوره‌های تعدیل بین زمان محاسبه و توافق

توضیحات:

با بررسی دقیق سوابق اجاره مشاهده می‌گردد بسیار از مالکان نسبت به احداث بناهای تجاری خود اقدام و با فروش سرقفلی واحدهای تجاری خود نسبت به تعیین اجاره نازلی از قدیم‌الایام اقدام می‌نمودند که این اجاره با ارزش روز مالکیت موجر نیز سنخیتی نداشت حتی در مواردی که به‌صورت پیش‌فروش بوده است، از ادامه روند اخذ پایان ساخت، منصرف شده و به همین علت در این موارد امکان تدوین اجاره‌نامه رسمی نیز سلب می‌گردد. با توجه به ناچیز بودن مبلغ اجاره، مشاهده‌شده مالکان در عمل به‌صورت شش‌ماهه یا سالانه و حتی بیشتر مبادرت به دریافت وجوه اجاره اقدام می‌کردند، مهم‌تر از همه این‌ها قانون‌گذار در سال ۱۳۳۹ اعلام کرده است " با رعایت مقررات این قانون

از طریق کارشناسی میزان اجاره‌بها به نرخ عادلانه روز با توجه به قیمت مستغلات مزبور و عوامل مؤثر دیگر تعیین می‌شود." لیکن در سال ۱۳۵۶ قانون‌گذار هوشمندانه با توجه به اثر تورمی اجناس و کالا در جامعه توسط مغازه‌داران به واسطه بالا رفتن اجاره مغازه تجاری، نسبت به حذف تغییر قیمت مستغلات اقدام و صرفاً به موضوع افزایش یا کاهش هزینه زندگی اشاره کرده است.

بنابراین بر اساس عرف حاکم بر زمان تعیین عموم اجاره‌ها و بالاتر از همه لحاظ قانون در تعدیل اجاره پارامتری برای ارزش مستغلات در نظر گرفته نمی‌شود.

شایسته است در مواردی که متداعیین همگی بر خرید سرقفلی توسط مستأجر اتفاق نظر دارند از ضرایب حداقلی استفاده و در مواردی که همگی در خصوص حق کسب و پیشه مستأجر اتفاق نظر دارند با توجه به سایر مورد تأثیرگذار، بیشینه ضرایب لحاظ گردد.

۵- تمدید اجاره‌بهای املاک متعارف:

در تمدید اجاره‌بهای املاک متعارف اجاره‌بهای روز تعیین می‌گردد و با عنایت به بهره‌برداری مستمر موجر و عدم وقفه در بهره‌برداری بسته به نوع شغل و سایر پارامترهای تأثیرگذار در نظر کارشناسی می‌تواند میزان درصد کاهنده بررسی گردد.

در پایان ضمن تشکر مجدد از ریاست محترم قانون بابت اهتمام حفظ وحدت رویه و اعتلای قانون مراتب تشکر خود را اعلام می‌دارم.

با تقدیم احترام

جواد آصالج