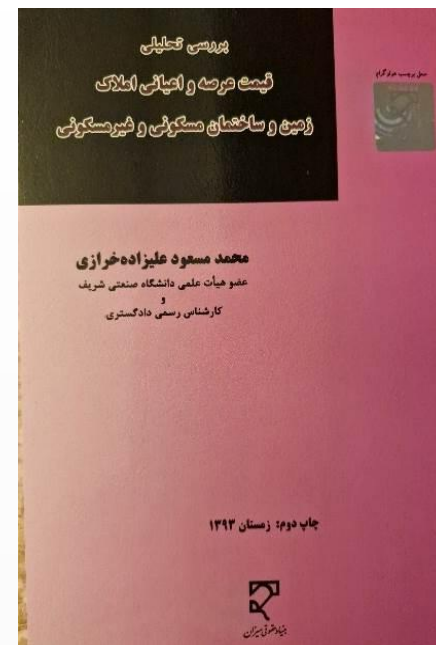


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





سرقفلی و ملکیت (1405)

محمد مسعود علیزاده خرازی – مدرس دانشگاه صنعتی شریف

معاون نظارت و عضو شورای عالی کارشناسان دوره چهارم و مسئول کمیته هماهنگی صلاحیت های کانون و مرکز

عضو هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی تهران دوره دهم و مسئول کمیته ارجاع عادلانه کار

عضو اتاق فکرکانون کارشناسان رسمی تهران و مسئول کمیته طراحی کاربرگ های رشته راه و ساختمان سراسر کشور

0912 313 313 5

فن کارشناسی



هویت کارشناسی رسمی دادگستری
(دانش حرفه ای و استدلالی)

ده مهارت اول در حرفه های تخصصی مجمع جهانی اقتصاد



Analytical Thinking
& Innovation



Leadership
& Social Influence



Active Learning
& Learning Strategies



Technology Use,
Monitoring & Control



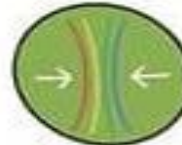
Complex Problem
Solving



Technology Design
& Programming



Critical Thinking
& Analysis



Resilience, Stress
Tolerance & Flexibility



Creativity, Originality
& Initiative



Reasoning, Problem
Solving & Ideation

Analytical & Critical Thinking

- تفکر تحلیلی: روشی برای تحلیل مشکل در راستای یافتن راه حل است. موضوعات پیچیده را به بخش‌های کوچک‌تر بشکنید و ارتباط میان این بخش‌ها را دریابید تا در نهایت به درک درست‌تری از آن‌ها برسید.
- تفکر نقّادانه: با قصد محک زدن مسئله یا مبحثی، سئوالهای مناسب بپرسد و اطلاعات مربوط به آن را جمع‌آوری کند. سپس آن داده‌ها را دسته‌بندی با **منطق و استدلال** کند؛ و در پایان به یک نتیجه قابل اطمینان درباره مسئله برسد. این مهارت را می‌توانیم یاد بگیریم.
- خلاقیت، نوآوری
- مهارت حل مسئله
- یادگیری فعال
- این مهارت‌ها در 5 رتبه بالا برای حرفه‌های آینده می‌باشند.

مسعود علیزاده

IVS 100 Valuation Framework

10.04 Professional Scepticism •

• تردید حرفه ای:

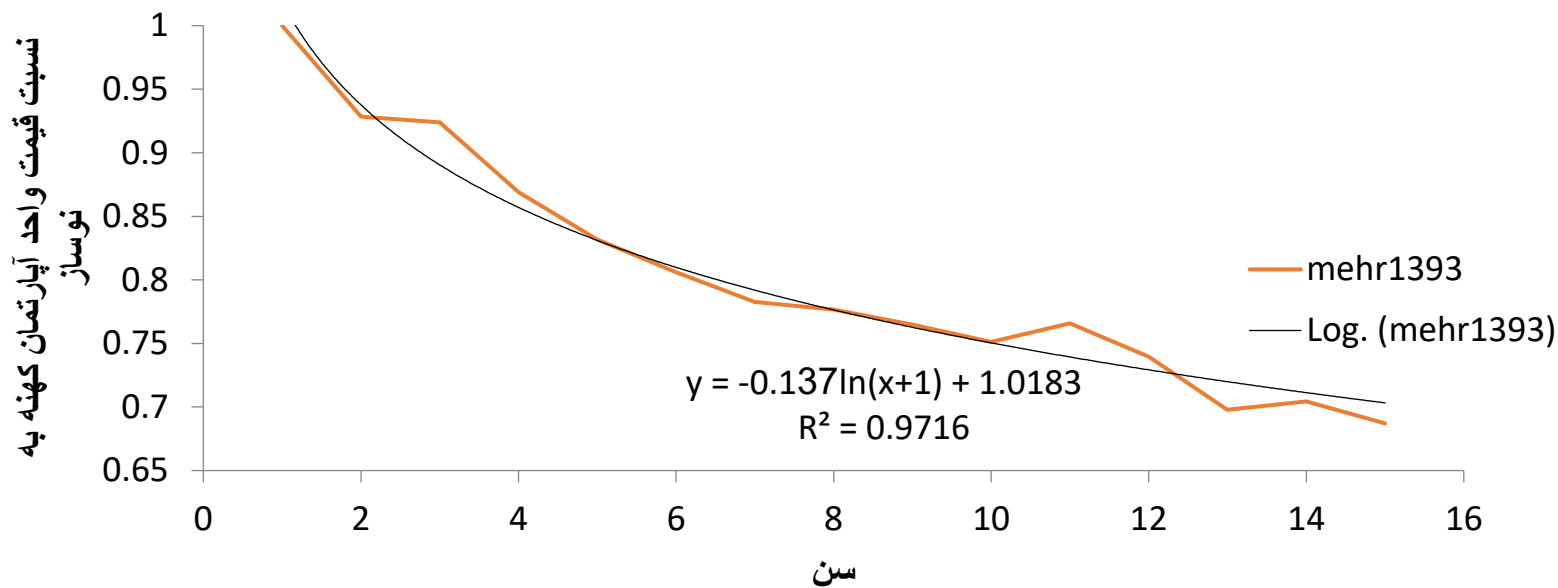
• کارشناس باید در هر مرحله از ارزشگذاری، سطح مناسبی از تردید حرفه ای را به کار گیرد.



نکات استنتاجی از مقاله تعریف قیمت روز...

- ارزش نظریه کارشناسی در عدم قطعیت و در فضای احتمالاتی است.
- قیمت روز میانگین توزیع احتمال نرمال، داده های بازار معاملات است.
- انحراف معیار یک شاخص برای اختلاف مجاز یا فاحش و حالت های خاص است.
- رگرسیون ارزش واحد های مسکونی بر حسب قدمت نشان می دهد که رابطه ارزش با متغیر عمر یک رابطه توانی است.
- $P_{mas} = Age^{-0.13} = Age^{-0.13}$

برازش تابع لگاریتمی برای تخمین استهلاک قیمت‌های واقع در شهر تهران اصلاح شده



رابطهٔ ارائه شده توسط علیزاده خرازی

$$\ln(P_{ma}) = -0.137 \ln(Age^{P_{ma}})$$

P_{ma} قیمت ساختمان

Age سن ساختمان

میتوان رابطه صورت زیر بازنویسی کرد:

$$P_{ma} = Age^{-0.137}$$

ارزش ملک	میزان استهلاک	قدمت		ارزش ملک	میزان استهلاک	قدمت
۰/۶۸	۰/۰۰	۲۰		۱/۰۰		نوساز
۰/۶۷	۰/۰۰	۲۱		۰/۹۴	۰/۰۶	۱
۰/۶۷	۰/۰۰	۲۲		۰/۸۹	۰/۰۵	۲
۰/۶۶	۰/۰۰	۲۳		۰/۸۵	۰/۰۳	۳
۰/۶۶	۰/۰۰	۲۴		۰/۸۳	۰/۰۳	۴
۰/۶۶	۰/۰۰	۲۵		۰/۸۰	۰/۰۲	۵
۰/۶۵	۰/۰۰	۲۶		۰/۷۹	۰/۰۲	۶
۰/۶۵	۰/۰۰	۲۷		۰/۷۷	۰/۰۱	۷
۰/۶۵	۰/۰۰	۲۸		۰/۷۶	۰/۰۱	۸
۰/۶۴	۰/۰۰	۲۹		۰/۷۵	۰/۰۱	۹
۰/۶۴	۰/۰۰	۳۰		۰/۷۴	۰/۰۱	۱۰
۰/۶۴	۰/۰۰	۳۱		۰/۷۳	۰/۰۱	۱۱
۰/۶۳	۰/۰۰	۳۲		۰/۷۲	۰/۰۱	۱۲
۰/۶۳	۰/۰۰	۳۳		۰/۷۱	۰/۰۱	۱۳
۰/۶۳	۰/۰۰	۳۴		۰/۷۱	۰/۰۱	۱۴
۰/۶۳	۰/۰۰	۳۵		۰/۷۰	۰/۰۱	۱۵
۰/۶۲	۰/۰۰	۳۶		۰/۷۰	۰/۰۱	۱۶
۰/۶۲	۰/۰۰	۳۷		۰/۶۹	۰/۰۱	۱۷
۰/۶۲	۰/۰۰	۳۸		۰/۶۸	۰/۰۱	۱۸
۰/۶۲	۰/۰۰	۳۹		۰/۶۸	۰/۰۰	۱۹

روش کار و متدلوژی بررسی موضوع

• 1- پیروی از استانداردهای بین المللی ارزشگذاری، ارزیابان باید الزامات **IVS** را

رعایت کنند ولی مقررات ملی مقدم هستند و باید موضوع ذکر شود

• 2- روش های حاصل از پردازش علمی داده ها

• 3- الف: مراجعه به علوم یا تحقیقات علمی

• 3- ب: انطباق یا همسازی یا استنباط از علوم یا تحقیقات علمی

• کتب، مقالات و تحقیقات مدرس دوره

• بجای روشهای مبتنی بر تجربه شخصی بدون پشتوانه داده ها یا بدیهیات بعلاوه

ذهنیات

• بند ز ماده 7 ق ک ر د: تدوین و بازنگری در ضوابط و روشهای کارشناسی و ... ارایه وحدت رویه...



INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL

(IVSC 2020)

انجمن استانداردهای بین المللی ارزشگذاری

- انجمن بین المللی استانداردهای ارزشیابی، سازمانی مستقل، غیرانتفاعی و خصوصی است که هدفش اعتمادسازی در فرایند ارزشیابی به وسیلهی خلق چارچوبی جهت اعتباربخشی به نظرات ارزشگذاری است و این کار را با ملاحظات حرفه‌ای و اخلاقی انجام می‌دهد

THE APPRAISAL FOUNDATION

بنیاد ارزشیابی ایالات متحده آمریکا



THE APPRAISAL FOUNDATION

*Authorized by Congress as the Source of Appraisal
Standards and Appraiser Qualifications*

- بنیاد ارزشیابی در سال 1987 با تصویب کنگره آمریکا به عنوان یک سازمان غیرانتفاعی و به منظور نیل به اهداف آموزشی و علمی با استاندارد سازی و ارتقای کیفی ارزیابان در زمینه ارزشیابی تأسیس شد.

مقایسه روش های ارزشگذاری

رویکرد تجربی مبتنی بر سعی و خطا و قوائد سرانگشتی		رویکرد علمی و تحلیلی	
معایب	محاسن	معایب	محاسن
- وجود اختلاف زیاد و فاحش در ارزش - اساس و مبنای قابل، دفاع ندارد	- سرعت و سهولت در تخمین ارزش	- نیاز به نیروی انسانی متبحر - نیازمند تکرار زیاد برای رفع مشکلات - نیازمند زمان و هزینه زیاد	- تخمین ارزش دقیق تر - قابل استناد و دفاع - ارتقاء و به روزسانی و هوشمندی روش طی زمان

**Research
Methodology**



ابزارهای تحلیلی مهم در کارشناسی رسمی

تهیه کننده- مسعود علیزاده خرازی مدرس دانشگاه شریف کارشناس رسمی دادگستری

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶
نوع ابزار	تجزیه و دسته بندی- ترکیب	تحلیل کیفی	تحلیل حساسیت	احتمالات و تحلیل آماری	تحلیل وضعیت	روشهای پیشرفته
ویژگی و کاربردی	ساده سازی و تجزیه عوامل موثر+ ترکیب عوامل با روش امید ریاضی	ساده و گسترده	بهبود کیفیت داده ها	داده های زیاد و مشابه استخراج قواعد، ضرایب و الگوها	موارد خاص و داده کم	موارد پیچیده و اتوماتیک
مثال	انواع املاک و مستغلات	پایگاه داده ها	پیش بینی داده ها	تاثیر قدمت در قیمت	مجتمع های تجاری، فرهنگی ..،	، درخت تصمیم، مونت کارلو، به روز سانی بیز، زنجیره مارکوف، AVM هوش مصنوعی

مقایسه منابع: **تحلیل کیفی** پایگاه داده ها و اطلاعات (مثال منابع املاک مسکونی): تهیه کننده-مسعود علیزاده

خرازی مدرس دانشگاه شریف و عضو شورای عالی دوره چهارم و هیات مدیره کانون تهران دوره دهم **1401**

پایگاه داده ها	ویژگی داده ها	نوع پردازش	محاسن	معایب
وزارت مسکن	قیمت های معاملاتی با احتمال زیاد مستخرج از فرم رهگیری	داده های گمراه کننده حذف می شود	1- منبع رسمی و تا حدودی استنادی 2- مکتوب 3- سال 90 به بعد قابل دسترس 4- دسترسی همگانی	1- تهران و چند شهر بزرگ 2- قیمت، اجاره واحدهای مسکونی 3- جزئیات کمتر از ویژگی های ملک 4- سرعت بروز رسانی متوسط
فایل های مسکن، سایت دیوار، سایت شیپور	قیمت های اعلامی فروشندگان	تحلیل ساده آماری، بازه قیمت میانه، بالا و پایین	1- انواع مستغلات 2- برای تمام شهرها 3- مکتوب و بروز 4- جزئیات بیشتر از ویژگی های ملک 5- دسترسی همگانی	1- بالاتر از قیمت معاملاتی 2- عدم دسترسی به قیمت معامله 3- عدم دسترسی به مدت انتظار فروش
بنگاه های مسکن	ترکیبی	تاثیرگذاری نظرات (ارادی و غیر ارادی) و منافع شخصی در ارایه داده ها	1- اطلاعات محلی 2- کسب اطلاعات حضوری 3- امکان کسب اطلاعات متنوع (اوقافی، مصادره ای و...) 4- اطلاعات بروز 5- اطلاعات رفتاری فروشندگان و خریداران	1- اطلاعات محدود 2- ارایه اطلاعات جهت دار 3- شفاهی و غیر رسمی 4- عمدتاً متکی به حافظه یا فایل های محدود 5- محو اطلاعات با تغییر بنگاه یا نفر 6- امکان اظهار توسط غیر مجرب و متخصص
نشریات محلی و آگهی ها	قیمت های فروشندگان- فقط بخشی که حاضر به پرداخت هزینه نشر هستند	قیمت و نظرات فروشندگان بدون کنترل	1- فروشندگان واقعی و نسبتاً سریع 2- مکتوب و بروز 3- انواع مستغلات	1- محدود و پراکنده 2- دسته بنده خاص (متراز) 3- هزینه بر 4- مشخصات کم از ملک
همکاران	ارزیابی شخصی	نظرات تخصصی	1- شناخت و اعتماد 2- موارد خاص اوقافی و...	1- موردی 2- محدود به حافظه و سوابق شخصی
بانک مرکزی و سازمان آمار	اطلاعات کلی آماری	روشهای علمی آماری	برای ارزیابی روند ها	خاص و موردی نیستند
سایت های مدرن-کیلید	از منابع مختلف	انواع تحلیل ها	تحلیل های پیشرفته تر	خیلی جامع نیستند
هوش مصنوعی	تمام داده های در دسترس	مدل زبانی- یادگیری عمیق	سریع-گسترده- ارایه خدمات فکری- به سرعت در حال ارتقاء کیفیت خدمات	امکان خطا و اشتباه وجود دارد

• **IVS** شماره 101 دامنه فعالیت:

• مفروضات عمده در گزارش قید شود.

• **IVS** شماره 102 تحقیق و انطباق:

• تحقیق از طریق بازرسی، پرسش، محاسبه، تجزیه و تحلیل گردآوری شود.

• با توجه به اعتبار (روایی = validity) و پایایی (قابلیت اطمینان = reliability) اطلاعات، گزارش تهیه شود.

IVS شماره 102 و 104 مبانی ارزش:

• ارزش عادلانه:

• ارزش عادلانه نیاز به ارزیابی قیمت مناسب بین دو طرف
مشخص با توجه به مزایا و معایب مربوطه دارد. در درون
خود مفهوم غرامت، متناسب با الزامات عدالت و تساوی حقوق
می باشد.

مبانی ارزشیابی برای تمام رشته ها

مسعود علیزاده

IVS شماره 105 رویکردها و روشهای ارزشگذاری

• مدل های ارزشگذاری: به مجموعه روش ها، سیستم ها، تکنیک ها و قضاوت های کیفی که برای تخمین ارزشگذاری می شود.

• رویکرد بازار

• رویکرد درآمد

• رویکرد هزینه

• رویکرد هیبرید

• همه رویکرد ها بر اساس اصول اقتصادی: تعادل قیمت، پیش بینی منافع، جایگزینی

IVS شماره 105 رویکردها و روشهای ارزشگذاری

مجموعه روش ها، سیستم ها، تکنیک ها و قضاوت های کیفی برای تخمین ارزشگذاری

رویکرد مقایسه قیمت های معامله (بازار محور)

- sales comparison (market data) approach

رویکرد درآمد (درآمد محور)

- Income approach

رویکرد هزینه یا جایگزینی (هزینه محور)

- cost approach

رویکرد ترکیبی (هیبرید)

- Hybrid approach

IVS شماره 105 براساس اصول اقتصادی (تعادل قیمت، پیش بینی منافع، جایگزینی)

روش های الزامی و رویه های کارشناسان رسمی دادگستری

رویکردهای ارزشیابی

- ۳- در صورتی که از بیش از یک روش و رویکرد و یا چندین روش در یک رویکرد واحد استفاده شود، نتیج هگیری از ارزش مبتنی بر آن رویکردها و یا روشهای مختلف باید معقول باشند و فرآیند تحلیل و تطبیق مقادیر مختلف در یک نتیجه گیری واحد، "**بدون میانگین**"، توسط فرد ارزیاب در گزارش باید توصیف شود. (ترکیب نتایج رویکردها و روش های مختلف باید بر اساس نسبت وزنی اهمیت هر یک ترکیب شود)

- ● 40.04 اگر الزامات قانونی، مقرراتی، نظارتی و/یا سایر الزامات معتبر مناسب برای هدف و صلاحیت ارزیابی با **IVS** در تضاد باشند، چنین الزاماتی باید اولویت بندی، توضیح، مستندسازی و گزارش شوند تا با **IVS** مطابقت داشته باشند.

رویکردهای ارزشیابی

- رویکرد ترکیبی: از ترکیب دو یا چند مورد از رویکرد های بازار محور، درآمد محور و هزینه محور می باشد اما نمی توان به راحتی به عنوان یکی از آنها طبقه بندی کرد. (اصلاحیه 2021 IVSC)
- رویکرد کارشناسان رسمی دادگستری شامل:
- نظامنامه ها، دستورالعمل و شیوه نامه های الزامی (مشابه وحدت رویه ماده واحده سال ۱۳۲۸ هیات عمومی ...)
- رویه، دکترین و نظریه های کارشناسان رسمی
- وحدت رویه مختص دیوانعالی و دیوان عدالت اداری طبق ماده 3 مواد الحاق به ق آ د ک قانون مصوب 1337

رویکرد بازار محور

20.02. همیشه باید حجم معاملات، دفعات معاملات، محدوده قیمت های مشاهده شده و نزدیکی به تاریخ ارزیابی را در نظر بگیرد.

20.05. هنگامی که اطلاعات بازار قابل مقایسه به دارایی دقیق یا اساسا یکسان مربوط نمی شود، ارزیاب باید تجزیه و تحلیل مقایسه ای شباهت ها و تفاوت های کمی و کیفی بین دارایی های قابل مقایسه و دارایی موضوع را انجام دهد. اغلب لازم است بر اساس این تجزیه و تحلیل مقایسه ای تنظیماتی انجام شود. این تنظیمات باید منطقی باشند و ارزیاب باید دلایل تعدیل ها و نحوه تعیین کمیت آنها را مستند کند.

مقایسه روش های ارزشگذاری

- نکته روش بازار محور:

- **10.16A-IVS** معیارهای ارزش گذاری با ضرایب یا

قواعد سرانگشتی گاهی اوقات به عنوان یک رویکرد

بازار در نظر گرفته می شوند. با این حال، نشانه های

ارزش ناشی از استفاده از چنین ضرایب یا قواعد نباید

وزن قابل توجهی داشته باشند، مگر اینکه بتوان نشان داد

که خریداران و فروشندگان به آنها اعتماد قابل توجهی

دارند.

روش‌های رویکرد درآمد (درآمد محور)

ضریب درآمد ناخالص

- gross income multiplier

تبدیل درآمد به سرمایه‌کردن مستقیم

- direct capitalization

اقتصاد مهندسی

- Engineering economics

رویکرد درآمد محور

- رویکرد درآمد – روش اقتصاد مهندسی
- نوع جریان نقدی در پیش بینی:
- سناریوهای وزن دهی شده با احتمال
- محتمل ترین جریان نقدی
- جریان نقدی قراردادی
- و غیره

IVS شماره 105 رویکرد درآمد:

- توانایی تولید درآمد از دارایی، عنصر مهمی باشد در حال حاضر یا آینده
- درآمد یا صرفه جویی
- برای املاک و مستغلات معمولاً پیش از مالیات و برای مشاغل بعد از مالیات.
- رویکرد درآمد و سه روش متداول:
- 1- مدل رشد گوردن/مدل رشد مداوم: مناسب برای دارایی عمر نامشخص
- 2- رویکرد بازار/ارزش خروجی: مناسب برای دارایی رو به نزول یا با عمر محدود و نامحدود
- 3- بازیافتی/هزینه های مصرفی: مناسب برای دارایی رو به نزول یا با عمر محدود

IVS شماره 105 رویکرد هزینه:

• رویکرد هزینه به سه روش انجام می شود:

1- روش هزینه جایگزینی:

مبتهی بر قدرت سودمندی و عملکرد دارایی است نه ویژگی های فیزیکی دقیق دارایی و کاهش انواع استهلاك

2- روش هزینه تولید مجدد:

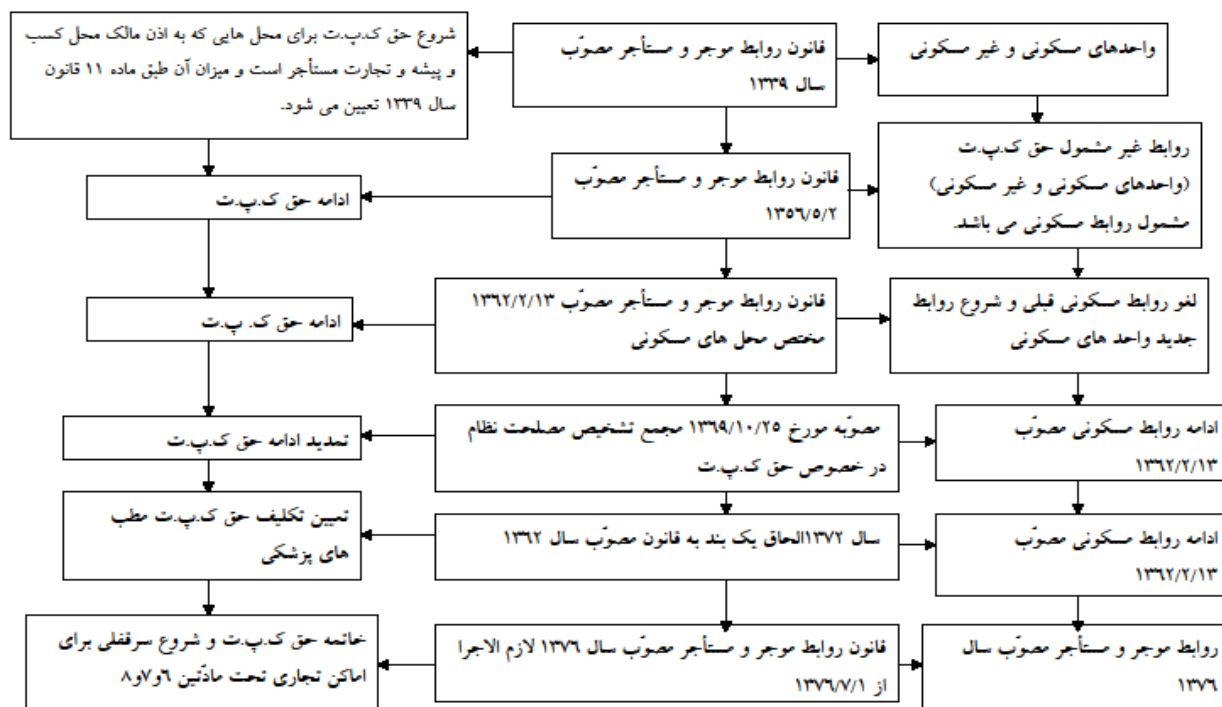
هزینه دارایی جدید از هزینه بازآفرینی مشابه آن دارایی بیشتر باشد یا نفع آن فقط به جای یک معادل جدید می تواند توسط دارایی مشابه برآورد شود.

3- روش تجميع:

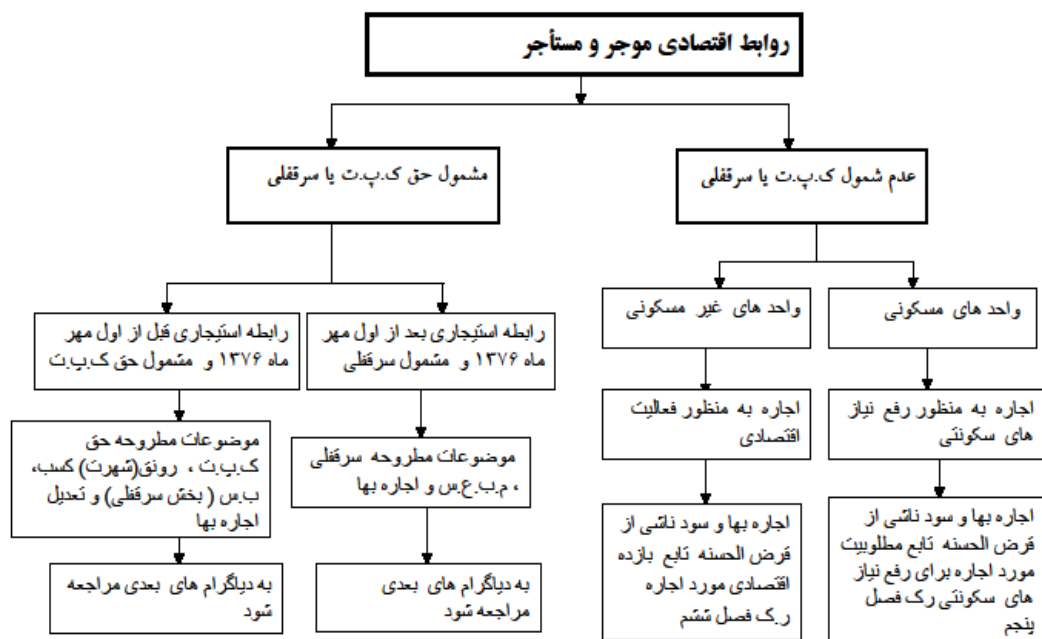
مجموع عوامل تشكيل دهنده مهم بهمرآه هزینه تامين مالی و حاشیه سود محتاط باشد.

مسعود علیزاده

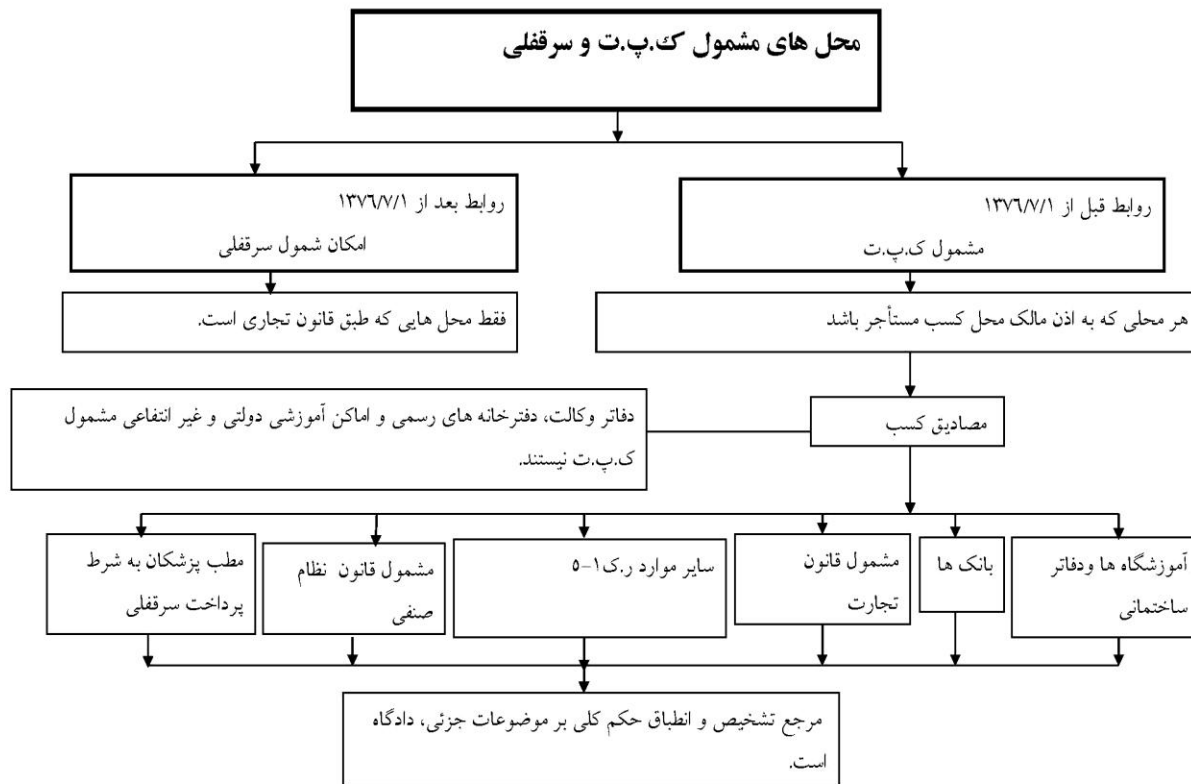
۱-۵-۱- دیاگرام سیر تاریخی روابط موجر و مستاجر



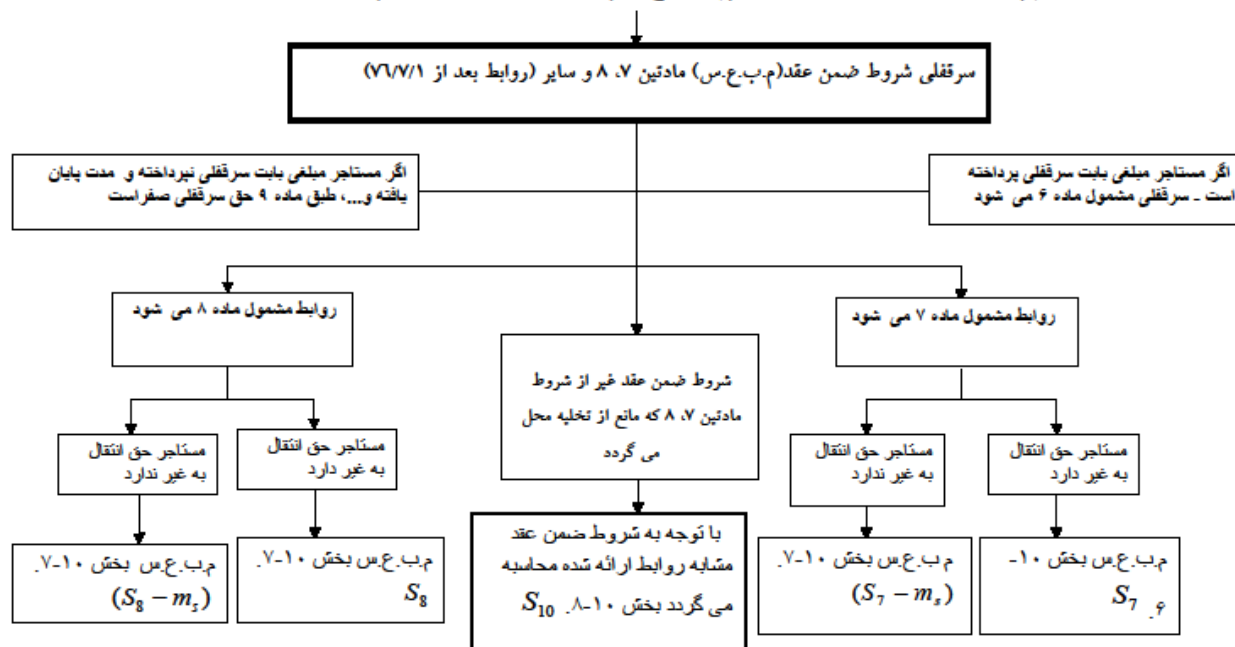
۳-۱۵- دیاگرام دسته بندی کلی روابط موجر و مستاجر



۲-۵-۱- دیاگرام محل هایی که مشمول سرقتی یا حق ک.پ.ت هستند



۴-۱۵ - دنباله دیاگرام (سرقفلی شروط ضمن عقد (م.ب.ع.س) مادتين ۷، ۸ و ساير)



سرقفلی قبل از 1376

- ماده واحده الحاق بند ج به ماده 2 قانون 1362 مصوب 1372:

- تبصره 1: وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرقفلی در مطب های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستاجر ذکر نشده باشد ممنوع است.

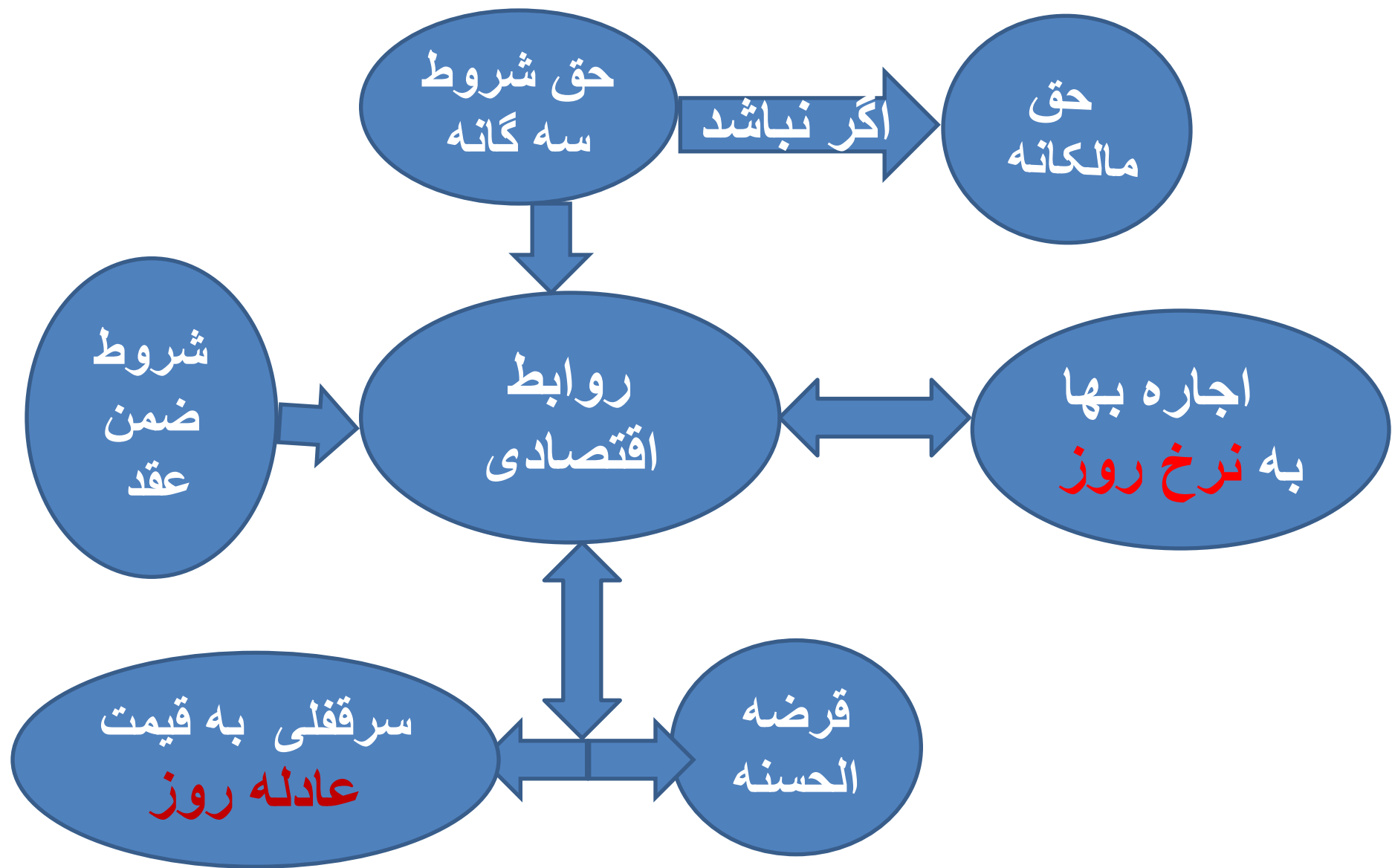
ماده 10 قانون مدنی

- قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.

سرقفلی

روابط بعد از 2-7-1376

عناصر مالی روابط اقتصادی موجر و مستاجر بعد از اول مهر ماه 1376



سر قفلی

- فرانسه:

- Droit au bail

- انگلستان و امریکا:

- Key money- lease premium

قانون م م 1376

- ماده ۱- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آنکه با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات **قانون مدنی** و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.
- ماده ۲- در کلیه قراردادهای اجاره باید **مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض‌الحسنه**، تصریح و در سامانه‌های ثبت الکترونیکی اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت شود و پس از تأیید موجر، مستأجر و دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به عنوان شهود، اقدام به اخذ شناسه (کد) رهگیری شود. (اصلاحیه مصوب ۱۴۰۳/۲/۱۰)
- ماده ۳- **پس از انقضای مدت اجاره بنا** به تقاضای موجر یا قائم‌مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

برخی مواد قانون 76

- ماده 10 - در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقتی مجاز می باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود بانظر دادگاه تعیین خواهد شد.
- تبصره - مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد.
- ماده 11 - اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.
- ماده 13 - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود.

سرقفلي روابط مشمول قانون سال 1376 (بعد از اول مهر ماه سال 1376)

ماده 6 روابط موجر و مستأجر سال 1376 «هرگاه مالک، ملک تجاري خود را به اجاره واگذار نماید مي تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلي از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر مي تواند در اثناء مدت اجاره براي واگذاري حق خود مبلغی به عنوان سرقفلي دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وي سلب شده باشد. (بحث شهرت کسب)

تبصره 2- در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلي را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلي به قیمت عادلّه روز را دارد».

تعییرات در عین مستأجره موادی از قانون مدنی

- ماده 487 - هر گاه مستأجر نسبت بعین مستأجره **تَعَدِّي** یا **تفریط** نماید و مؤجر قادر بر منع آن نباشد مؤجر حق فسخ دارد.
- ماده 490 - مستأجر باید: اولاً - در استعمال عین مستأجره بنحو متعارف رفتار کرده و تَعَدِّي یا تفریط نکند.
- ثانیاً - عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال نماید.
- ماده 951 - تَعَدِّي، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت بمال یا حق دیگری.
- ماده 952 - تفریط عبارت است از ترك عملي که بموجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است.

تعییر شغل موادی از قانون مدنی

- ماده 490 - مستأجر باید: اولاً - در استعمال عین مستأجره بنحو متعارف رفتار کرده و تَعَدّی یا تفریط نکند.
- ثانیاً - عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط میشود استعمال نماید.
- ثالثاً - مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.
- ماده 491 - اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است بخصوصیت آن منظور نبوده مستأجر میتواند استفاده منفعتی

حق انتقال به غیر آیین نامه اجرایی ق م و م 1376

- ماده 14 - دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفی یا بدون سرقفی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز، طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.
- ماده 15 (اصلاحی 18, 03, 1379) - مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفی، مورد اجاره را برای همان شغل و در صورتی که منع قانونی وجود نداشته باشد و با قرارداد اجاره منافات نداشته باشد برای مشاغل دیگر، با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

حقوق سه گانه

- حق انتقال به غیر
- حق تغییر شغل
- حق تغییر یا توسعه
- اغلب عقد اجاره ها مستاجر فاقد حقوق سه گانه می باشد بنابراین از نظر شروط سه گانه سرقتی مبنا در بازار بدون حقوق سه گانه می باشد و چنانچه هر یک از حقوق فوق را داشته باشد بخاطر این امتیاز، سرقتی مربوطه بیشتر از سرقتی بازار می باشد.

نکات حقوقی سرقفلی

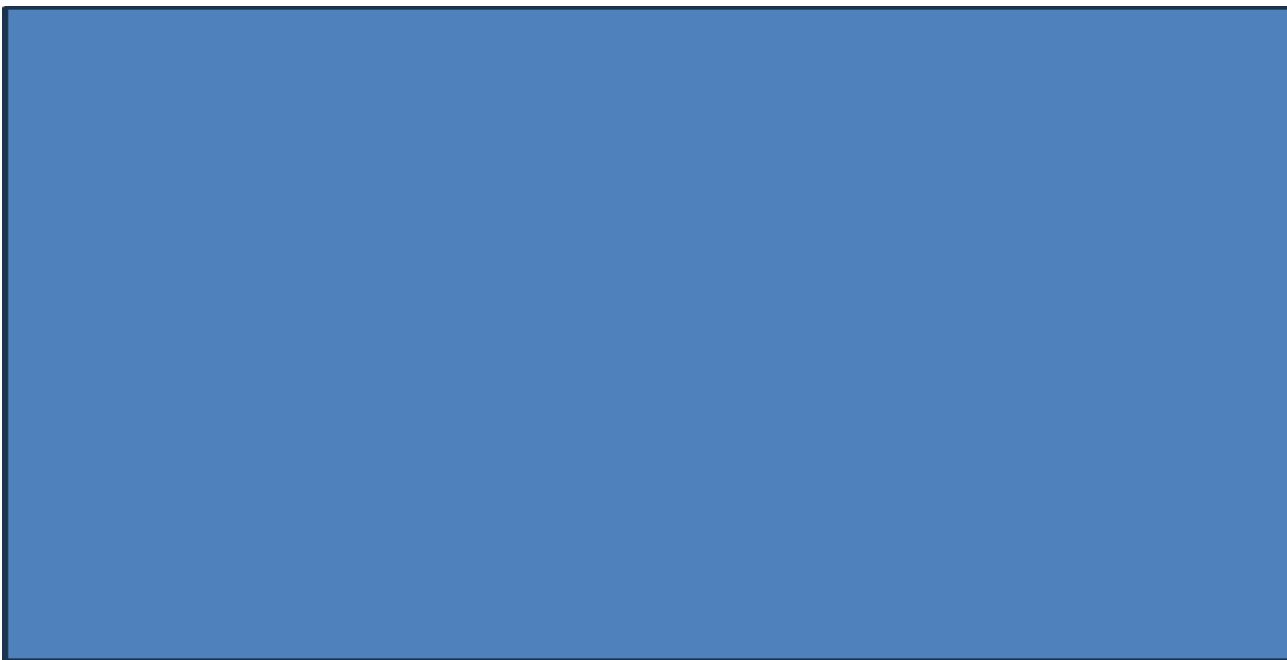
- در مورد سرقفلی ناشی از روابط بعد از اول مهر ماه 1376 چنانچه رابطه مشمول تبصره 2 ماده 6 شده باشد و مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را پیدا کند با توجه به محل، نوع کسب و شروط ضمن عقد تعیین می شود.
- اگر مستأجر حق انتقال به غیر داشته باشد (یا در قرارداد مسکوت باشد) مستأجر ثانی در اثناء مدت اجاره برای جایگزین شدن به جای مستأجر اول، راضی به پرداخت مبلغ سرقفلی متعارف بازار با توجه به نوع کسب، شروط ضمن عقد، مدت اعتبار قرارداد و به نوعی حق شهرت کسب با توجه به ماده 10 قانون مدنی توافق می کند. ولی مطالبه حق شهرت کسب یا عناوین مشابه (حق آب وگل، حق جمع آوری مشتری..) از مالک طبق تبصره ماده 10 ممنوع می باشد.

سرقفلي روابط مشمول قانون سال 1376 (بعد از اول مهر ماه سال 1376)

ماده 6 روابط موجر و مستأجر سال 1376 «هرگاه مالک، ملک تجاري خود را به اجاره واگذار نماید مي تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلي از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر مي تواند در اثناء مدت اجاره براي واگذاري حق خود مبلغی به عنوان سرقفلي دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وي سلب شده باشد. (بحث شهرت کسب)

تبصره 2- در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلي را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلي به قیمت عادلۀ روز را دارد».

پرسش و پاسخ



تعریف

- قیمت عبارتست از مقدار پولی که بین خریدار و فروشنده توافق می شود برای انتقال .
- قیمت معامله یک واقعیت است نه یک نظر (مثل ارزش بازار).
- قیمت در بازار شکل می گیرد.

ارزش ها و قیمت ها در کارشناسی

ارزش معنی چندگانه ای دارد، در امور کارشناسی معمولاً ارزش ها عبارتند از:

1. قیمت مصوب، قیمت واگذاری، قیمت رسمی (عرضه کننده بازار را تنظیم کند)

2. قیمت مزایده

3. قیمت توافقی

4. قیمت متعارف

5. ارزش سرمایه گذاری: زمانی که متقاضی نرخ بازگشت بالاتر از بازار را در نظر

دارد.

ارزش ها در کارشناسی (ادامه)

6.. قیمت بازار (آزاد)

8. ارزش قیود و امتیازات (حقوق ارتفاقی، حق عمری...)

9. ارزش اجاری

10. ارزش عرف (رویه) کارشناسان رسمی

11. ارزش خاص

12. قیمت عادلانه

ارزش ها در کارشناسی (ادامه)

13- ارزش هم افزایی: اگر ارزش مجموع بیشتر از جمع ارزش های اجزا باشد

۱۴- ارزش سرمایه گذار: برای سرمایه گذار معمولاً بیشتر است، بخاطر آگاهی از بعضی از توانایی های مورد کارشناسی

۱۵- فروش اجباری مثل مزایده، حراج توسط دادگاه

۱۶- ارزش نقد شوندگی: زمان نقد شوندگی ذکر می شود

۱۷- ارزش انتقال: بین دو طرف که هر دو اطلاعات کافی دارند

قیمت عادلانه روز

- قیمت روز دارای تعریف اقتصادی است یعنی در یک بازار آزاد در تعادل عرضه و تقاضا طرفین مطابق ماده 10 قانون مدنی با آزادی و چانه زنی روی قیمت توافق می کنند.
- در قیمت عادلانه روز قیمت با توجه به محدودیت ها و امتیازات مندرج در حاکمیت قانون مربوطه (تملک دولتی، سرقتی، تعدیل اجاره بها) تعیین می گردد.



قیمت عادلانه روز

- شورای نگهبان در نامه شماره 24125/30/86 مورخ 15 آبان 1386 اعلام داشته است: در فرض از بین رفتن مال فروخته شده، در صورتی که مال مثلی باشد، پرداخت قیمت آن خلاف موازین شرع است؛ بلکه باید مثل آن به مالک پرداخت شود... اگر قیمتی باشد باید قیمت واقعی آن پرداخت شود، نه قیمت کارشناسی؛ مگر این که قیمت کارشناس مطابق قیمت واقعی باشد.



قیمت عادلۀ روز

- در تملک دولتی: بهای عادلۀ روز تقویم اراضی، ابنیه، تأسیسات، حقوق و خسارات، قیمت منصفانه در غرب، مقاله

مربوطه

- مطابق نظریه اکثریت قریب به اتفاق قضات که معتقدند تعبیر ماده 9 قانون این است که مستأجر در پایان قرارداد استحقاق دریافت سرقفلی به نرخ عادلۀ روز را دارد. به لحاظ عدالت اجتماعی مستأجر بتواند با دریافت سرقفلی، محل (مشابه) دیگری را تهیه نماید.

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت- مصوب 1358.11.17

- ماده 3 - بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین "دستگاه اجرایی" و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.
- ماده 4 - هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین "دستگاه اجرایی" و مالک توافق حاصل نشود: بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.
- ماده 5 - ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

بررسی تحلیلی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی

ردیف	منبع انتشار	شماره	تاریخ
1	نشریه ماوی قوه قضائیه	594	4/12/89
2	نشریه ماوی قوه قضائیه	595	
3	نشریه ماوی قوه قضائیه	596	11/12/89
4	نشریه ماوی قوه قضائیه	597	16/12/89
5	نشریه ماوی قوه قضائیه	598	18/12/89
6	نشریه ماوی قوه قضائیه	599	23/12/89
7	سایت ماوی قوه قضائیه		25/12/89
8	مجله قضاوت دادگستری استان تهران	69	فروردین و اردیبهشت 1390
8	مجله قضاوت دادگستری استان تهران	70	خرداد و تیر 1390
9	مجله قضاوت دادگستری استان تهران	71	مرداد و شهریور 1390
10	مجله قضاوت دادگستری استان تهران	72	مهر و آبان 1390
11	مجله قضاوت دادگستری استان تهران	73	آذر و دی 1390
12	مجله کارشناس	89	فروردین و اردیبهشت 1390
13	مجله کارشناس	90	خرداد و تیر 1390
14	مجله کارشناس	91	مرداد و شهریور 1390
15	سایت کانون های وکلای دادگستری سراسر کشور		
16	سایر سایت ها		

تحلیل تملک دولتی و قیمت عادلانه آن

ردیف	منبع انتشار	شماره	تاریخ
1	نشریه ماوی قوه قضاییه	1038	10/12/90
2	نشریه ماوی قوه قضاییه	1039	10/12/90
3	نشریه ماوی قوه قضاییه	1040	15/12/90
4	نشریه ماوی قوه قضاییه	1041	20/12/90
5	نشریه ماوی قوه قضاییه	1042	21/12/90
6	نشریه ماوی قوه قضاییه	1043	23/12/90
7	سایر سایت ها		

مسعود علیزاده

قیمت عادلانه روز

• **IVS شماره 104 مبانی ارزش:**

- ارزش عادلانه: ارزش عادلانه نیاز به ارزیابی قیمت مناسب بین دو طرف مشخص با توجه به مزایا و مضرات مربوطه دارد. در درون خود مفهوم غرامت، متناسب با الزامات عدالت و تساوی حقوق می باشد.
- آراء تملک طرح های عمرانی در قانون های عرفی



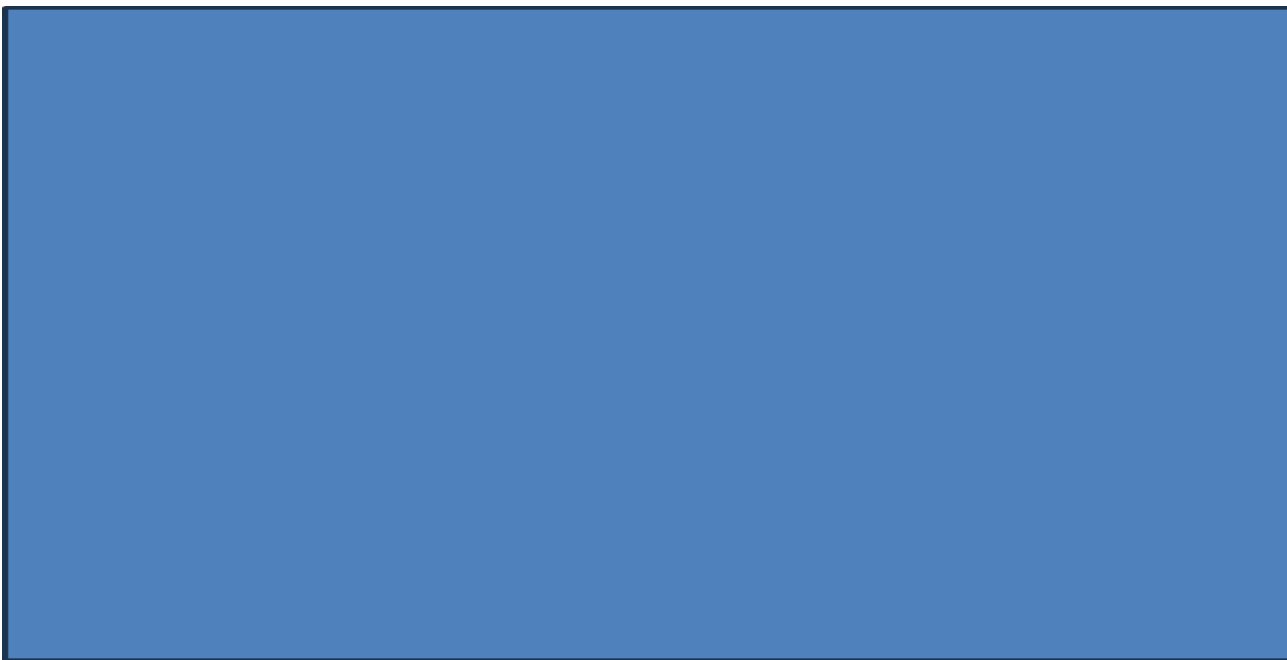
مثال قیمت عادلانه روز

- فرض کنید شخص معلولی یک ملک را برای سکناى خود به قیمت بازار ۱۰۰ واحد مى‌خرد. وی برای استفاده شخصی اش، با توجه به معلولیت خود تغییراتی در آن ملک می‌دهد که هزینه اش ۱۰ واحد می‌شود. حال اگر خریداری خواستار ملک این فرد معلول باشد اعلام قیمت از طرف مالک حداقل 110 واحد خواهد بود چرا که مالک برای جایگزینی مشابه همین ملک برای استفاده شخصی حداقل 110 واحد نیاز دارد به این ترتیب، قیمت ملک از منظر مالک ۱۱۰ واحد می‌باشد پس در تملک دستگاه اجرایی جایگزینی و جبران خسارت مطابق ماده 4، قیمت عادلانه روز آن حداقل 110 واحد باید از طرف دستگاه اجرایی به فرد معلول پرداخته شود اما اگر فرد معلول بخواهد ملک خود را در بازار آزاد بفروشد چون عموماً خریداران معلول نیستند و آن‌ها برای استفاده خود لازم هست که ملک را به حالت اولیه برگردانند و فرض برای بازگشت به حالت عادی نیاز به 5 واحد هزینه باشد، قیمت بازار آن 100 منهای 5 یعنی ۹۵ واحد است. بدین ترتیب تفاوت قیمت روز 95 واحد در حال حاضر ملک فرد معلول با قیمت عادلانه روز آن 110 واحد آشکار می‌شود.

قیمت عادلانه روز

- البته این موضوع در مورد قیمت عادلانه روز در مورد تملک دستگاه اجرایی می باشد ولی در مورد سرقتی به قیمت عادلانه روز و تعدیل اجاره بها به قیمت عادلانه روز تحت شرایط قانون مربوطه تعریف و تعیین می شود (برای مطالعه بیشتر به کتاب نگارنده با عنوان « بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستاجر چاپ 1388 انتشارات بنیاد حقوقی میزان سال 1388 مراجعه شود).

پرسش و پاسخ



- از نظر حقوقی و مالی تفاوت بین سرقفلی یا حق ك.پ.ت که مستأجر حق انتقال یا عدم حق انتقال به غیر، وجود دارد و چنانکه در مورد سرقفلی با حق ك.پ.ت بدون حق انتقال به غیر- قابل توقیف است ولی قابل عرضه به مزایده تا کسب اذن مالک (شخص ثالث) یا طی مراحل قانونی وجود ندارد
- - در محدوده قانون قبل از سال 1376، چنانچه حق انتقال به غیر در عقد اجاره نامه مسکوت باشد دلیل به نداشتن حق انتقال به غیر است. به عبارت دیگر وقتی مستأجر حق انتقال به غیر دارد که به او صراحتاً در عقدنامه اعطاء شده باشد (ماده 19 قانون سال 1356) و در محدوده قانون بعد از سال 1376 چنانچه حق انتقال به غیر صراحتاً از مستأجر سلب نشده باشد مستأجر حق انتقال به غیر دارد (ماده 474 قانون مدنی)..

تعیین دقیق‌تر سرقتی

- سوالات زیر توسط مرجع ارجاع کننده و یا کارشناس رسمی روشن گردد.
- 1- آیا رابطه موجر و مستأجر مشمول قانون سال 1376 می‌باشد یا مربوط به قبل از آن؟
- 2- آیا مستأجر حقوق سه گانه (حق انتقال به غیر، تغییر شغل، تغییر یا توسعه داخل واحد) را دارد یا نه؟
- 3- در مورد مبلغ سرقتی مشمول روابط موجر و مستأجر بعد از اول مهرماه سال 1376، لازم است معلوم شود، سرقتی مورد نظر ناشی از کدامیک از مادّتين قانون (6 و 7 و 8) می‌باشد؟ پیش فرض سرقتی قانونی ماده 6

عوامل مؤثر در سرقتی

عوامل مؤثر در تعیین قیمت واحدهای تجاری را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد:
دسته اول: ویژگی‌های فیزیکی واحدهای تجاری از قبیل متراژ واحد تجاری، دهانه (جبهه)، عمق جبهه، تعداد بر، طبقه یا نیم طبقه، زیر زمین، نوع ساختمان، عمر ساختمان، کیفیت تسهیلات و تجهیزات.

دسته دوم: ویژگی‌های محیطی و همسایگی از قبیل موقعیت محلی، تعداد عابرین، دسترسی به مراکز تجاری دیگر، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی، عرض گذر قابل دسترسی، ... و تسهیلات شهری از قبیل آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب، ...

دسته سوم: سایر عوامل از قبیل مبلغ اجاره‌بها، رونق یا رکود تجارت، حقوق سه گانه، سایر شروط ضمن عقد و ...

تذکر

- در مورد اجاره و سرقفلی به واسطه تملیک منافع و حق تقدم در اجاره و استیفاء از منافع، ابعاد داخلی (سطح مفید داخلی) واحد تجاري ملاک است، بر خلاف خرید و فروش عرصه و اعیانی که ابعاد خارجی (سطح کل) ملاک می باشد. به ویژه در مورد سرقفلی و حق ک.پ.ت به علت قیمت زیاد آنها در مقایسه با سایر ارزش های اقتصادی روابط موجر و مستأجر، در محاسبات از **سطح مفید داخلی** استفاده می شود.

روش محاسبه سرقتی؟

روش بازار محور

- روش بازار محور بازار: موثرترین روش ارزیابی سرقتی قانونی (عموماً بدون حقوق سه گانه) می باشد.
- اطلاع از قیمت روز سرقتی واحدهای همانند و یا با مشابهت نزدیک در زمانهای مختلف با داشتن نرخ رشد سرقتی - با فرض اینکه کاهش اجاره بها بخاطر افزایش عمر اعیانی (مستهلك شدن) ناچیز می باشد. افزایش تقریبی سرقتی با توجه به شاخص تورم وزارت مسکن یا اعلامی مرکز آمار و یا شاخص تورم عمومی به ترتیب دقت برآورد می شود.
- چنانچه سرقتی در محل چندان رایج نباشد. با بدست آوردن قیمت هر متر مربع ملک تجاری مشابه و 85% تا 90% مبلغ آن با توجه به مساحت کل به داخلی، سرقتی بدست می آید.



روش محاسبه سرقتی

- نکته روش بازار محور:

- **10.16A-IVS** معیارهای ارزش گذاری با ضرایب یا قواعد سرانگشتی گاهی اوقات به عنوان یک رویکرد بازار در نظر گرفته می شوند. با این حال، نشانه های ارزش ناشی از استفاده از چنین ضرایب یا قواعد نباید وزن قابل توجهی داشته باشند، مگر اینکه بتوان نشان داد که خریداران و فروشندگان به آنها اعتماد قابل توجهی دارند.



مقایسه منابع: **تحلیل کیفی** پایگاه داده ها و اطلاعات (مثال منابع املاک مسکونی): تهیه کننده-مسعود علیزاده

خرازی مدرس دانشگاه شریف و عضو شورای عالی دوره چهارم و هیات مدیره کانون تهران دوره دهم **1401**

پایگاه داده ها	ویژگی داده ها	نوع پردازش	محاسن	معایب
وزارت مسکن	قیمت های معاملاتی با احتمال زیاد مستخرج از فرم رهگیری	داده های گمراه کننده حذف می شود	1- منبع رسمی و تا حدودی استنادی 2- مکتوب 3- سال 90 به بعد قابل دسترس 4- دسترسی همگانی	1- تهران و چند شهر بزرگ 2- قیمت، اجاره واحدهای مسکونی 3- جزئیات کمتر از ویژگی های ملک 4- سرعت بروز رسانی متوسط
فایل های مسکن، سایت دیوار، سایت شیپور	قیمت های اعلامی فروشندگان	تحلیل ساده آماری، بازه قیمت میانه، بالا و پایین	1- انواع مستغلات 2- برای تمام شهرها 3- مکتوب و بروز 4- جزئیات بیشتر از ویژگی های ملک 5- دسترسی همگانی	1- بالاتر از قیمت معاملاتی 2- عدم دسترسی به قیمت معامله 3- عدم دسترسی به مدت انتظار فروش
بنگاه های مسکن	ترکیبی	تاثیرگذاری نظرات (ارادی و غیر ارادی) و منافع شخصی در ارایه داده ها	1- اطلاعات محلی 2- کسب اطلاعات حضوری 3- امکان کسب اطلاعات متنوع (اوقافی، مصادره ای و...) 4- اطلاعات بروز 5- اطلاعات رفتاری فروشندگان و خریداران	1- اطلاعات محدود 2- ارایه اطلاعات جهت دار 3- شفاهی و غیر رسمی 4- عمدتاً متکی به حافظه یا فایل های محدود 5- محو اطلاعات با تغییر بنگاه یا نفر 6- امکان اظهار توسط غیر مجرب و متخصص
نشریات محلی و آگهی ها	قیمت های فروشندگان- فقط بخشی که حاضر به پرداخت هزینه نشر هستند	قیمت و نظرات فروشندگان بدون کنترل	1- فروشندگان واقعی و نسبتاً سریع 2- مکتوب و بروز 3- انواع مستغلات	1- محدود و پراکنده 2- دسته بنده خاص (مترائ) 3- هزینه بر 4- مشخصات کم از ملک
همکاران	ارزیابی شخصی	نظرات تخصصی	1- شناخت و اعتماد 2- موارد خاص اوقافی و...	1- موردی 2- محدود به حافظه و سوابق شخصی
بانک مرکزی و سازمان آمار	اطلاعات کلی آماری	روشهای علمی آماری	برای ارزیابی روند ها	خاص و موردی نیستند
سایت های مدرن-کیلید	از منابع مختلف	انواع تحلیل ها	تحلیل های پیشرفته تر	خیلی جامع نیستند
هوش مصنوعی	تمام داده های در دسترس	مدل زبانی- یادگیری عمیق	سریع-گسترده- ارایه خدمات فکری- به سرعت در حال ارتقاء کیفیت خدمات	امکان خطا و اشتباه وجود دارد

روش محاسبه سرقتی

- روش هزینه محور:
- چندان کارآمد نیست بویژه در واحدهای تجاری در مجتمع های مسکونی یا اداری یا تفریحی ولی در یک مجموعه تجاری همگون (یک طبقه ...) می تواند کارآمد باشد که شامل:
- **A30.01: IVS**
- 1- روش جایگزینی، 2- تولید دوباره با توجه به استهلاک، 3- مجموع هزینه ها (مجموع هزینه قدرالسهم از عرصه، هزینه ساخت، هزینه عوارض تجاری، سود سرمایه گذاری)
- **نکته:** نتایج حاصل از روش تولید دوباره و یا مجموع هزینه ها با توجه به وضع رونق یا رکود بازار مستغلات باید تعدیل شود.



روش محاسبه سرقتی

روش درآمد محور:

روش درآمد ناخالص:

- 1- تبدیل معافیت از اجاره ناشی از سرقتی (درآمد ناخالص) به سرقتی با ضرایب بازار واحد های تجاری
- 2- تبدیل معافیت از اجاره ناشی از سرقتی (درآمد ناخالص) با ضریب تبدیل قیمت آپارتمان مسکونی به اجاره مسکونی با در نظر گرفتن ریسک بازار تجاری نسبت به مسکونی بدست می آید.

روش درآمد خالص:

- روش تبدیل درآمد خالص به سرقتی با استفاده از ضرایب صنفی (منبع: اتحادیه ها...) می توان استفاده نمود.
- نکته: A - IVS10.16 با ضرایب سرانگشتی که خریداران و فروشندگان به آنها اعتماد قابل توجهی دارند.



روش محاسبه سرقتی

• روش درآمد محور: مثال حالت 3

معافیت از اجاره ماهانه ناشی از سرقتی ملک مشابه هر متر مربع 5.5 واحد (اجاره ملک تجاری مشابه بدون سرقتی 6 واحد و اجاره ملک مشابه با سرقتی 0.5 باشد) سرقتی این ملک چند واحد می باشد. (در غیاب ضریب تبدیل قیمت تجاری به اجاره بهای تجاری)

ضریب تبدیل قیمت مسکونی به اجاره بهای واحد های مسکونی ماهانه 0.004 و ضریب افزایش ریسک تجاری به مسکونی 1.3

$$1057 = (6 - 0.5) / (0.004 * 1.3)$$

الف- طبق صراحت ماده 9 قانون، چنانچه مدت اجاره انقضاء یافته و مستأجر مبلغی بابت سرقفلی پرداخت ننموده و همچنین شروط ضمن عقد مانع از تخلیه ملک نگردد (مستأجر چه دارای حق انتقال به غیر باشد و یا نباشد)، سرقفلی به مستأجر تعلق نمی‌گیرد.

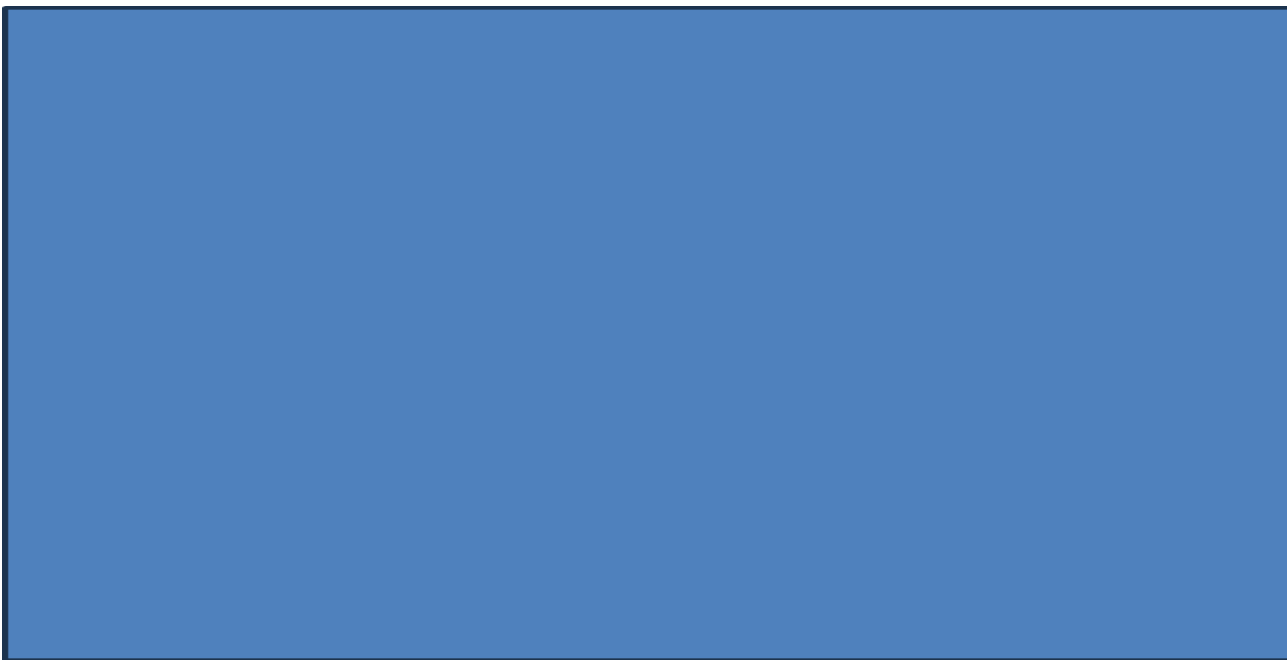
ب- مدت اجاره انقضاء یافته و مستأجر مبلغی بابت سرقفلی پرداخت ننموده و مستأجر حق انتقال به غیر دارد و یا در قرارداد مسکوت است. مستأجر هنگام تخلیه حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را دارد و همچنین مستأجر هر لحظه می‌تواند حق سرقفلی خود را به بازار برای مدت باقی‌مانده اجاره عرضه نموده و حتی رونق (شهرت) کسب خود را با مستأجر ثانی مطرح نماید.

ج- ارزش سرقفلی بدون حق انتقال به غیر: عموماً متساجرین حق انتقال به غیر ندارند و ارزش سرقفلی آن برابر با قیمت های رایج در بازار می باشد. به عبارتی قیمت واحد تجاری بدون سرقفلی منهای حق مالکانه است.

نکات حقوقی سرقفلی

- اگر مدت اجاره انقضاء یافته و مستأجر مبلغی بابت سرقفلی پرداخت ننموده و همچنین شروط ضمن عقد مانع از تخلیه ملک نگردد (مستأجر چه دارای حق انتقال به غیر باشد و یا نباشد). طبق صراحت ماده 9 قانون، سرقفلی به مستأجر تعلق نمی‌گیرد.
- مدت اجاره انقضاء یافته و مستأجر صاحب سرقفلی حق انتقال به غیر ندارد. امکان عرضه سرقفلی در بازار توسط مستأجر وجود ندارد و باید رضایت مالک را جلب نماید لذا ارزش سرقفلی برابر است با مبلغ سرقفلی (در بازار آزاد که عموماً بدون حق انتقال به غیر است) منهای حق مالکانه (که در زمان قطع رابطه و یا نقل و انتقالات ظاهر می‌شود).
- مدت اجاره انقضاء نیافته یا مالک با حق فسخ شروط ضمن عقد درخواست فسخ اجاره را نموده باشد و مستأجر صاحب سرقفلی بدون حق انتقال به غیر یا با حق انتقال به غیر (یا این امر در قرارداد مسکوت است).

پرسش و پاسخ



شروط سه گانه

- نوع کسب و شروط ضمن عقد می تواند در ارزش موارد مطروحه مؤثر باشد، به خاطر گوناگونی نوع کسب و تغییرات مربوطه (زوال بعضی مشاغل مثل ذغال فروشی، نفت فروشی، پینه دوزی و ... و ظهور بعضی مشاغل مانند خدمات الکترونیک، خدمات رایانه ای و ...) و گوناگونی شروط ضمن عقد، دسته بندی براساس نوع کسب و شروط ضمن عقد عملی و منطقی نمی باشد. لذا براساس شمول مادّتين قانون، **حقوق سه گانه** و پرداخت اولیه سرقفلی دسته بندی می شود.

تأثیر شروط سه گانه سرقتی

سرقتی قانونی	مستاجر شروط سه گانه (حق انتقال به غیر و تغییر شغل، تغییر و توسعه) ندارد	مستاجر حق شروط سه گانه را دارد
پرداخت مبلغی به عنوان سرقتی	سرقتی قانونی رایج بازار (که عموماً بدون حق سه گانه می باشد)	سرقتی قانونی + ارزش حقوق سه گانه (جمعاً 5% تا 10% سرقتی)

ادامه روش محاسبه سرقتی

- ثیر دو عامل بسیار مهم در سرقتی یعنی **بر و عمق** واحد تجاری را می‌توان به شکل زیر تعدیل نمود و سایر عوامل را با بررسی‌های میدانی در ارزش سرقتی تأثیر داد.
- چون در این خصوص آمار و اطلاعات مکتوب و دقیقی وجود ندارد و از طرفی اجزاء بازار مسکن و مستغلات از نظر برون بخشی با هم رابطه دارند. مشابه رابطه هدانیک واحدهای مسکونی، می‌توان **رابطه توانی** بین سرقتی و عوامل مؤثر اصلی و مهم (از قبیل متراژ، بر، عمق واحد تجاری) در موقعیت‌های یکسان یا همسنگ برای سرقتی فرض نمود

ادامه روش محاسبه سرقتی

- واحد های تجاری قدیمی ۳ متر عرض، ۴ متر عمق و ۳ متر ارتفاع به عنوان مغازه مبنا، و با توجه به ضوابط پارکینگ واحد تجاری جدید ۳ متر عرض، ۵ متر عمق و ۴/۵ متر ارتفاع مغازه مبنا تغییر یافته است.

- در منطقه بورس شغل خاص، حداقل ابعاد مناسب برای شغل مربوطه مبنا می باشد.

اگر هر متر مربع قیمت واحد تجاری مبنا s_o باشد.

قیمت هر متر مربع مورد کارشناسی s با عرض ARZ و عمق OMG

قدیمی $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(4/OMG)^{0.65}] * s_o$

جدید $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(5/OMG)^{0.65}] * s_o$

ضریب اصلاح عمق * ضریب اصلاح عرض = ضریب اصلاح قیمت هر متر مربع

ضرایب تعدیل عرض و عمق بر حسب سرقفلی مبنا 3 متر عرض و 5 متر عمق

18	16.5	15	13.5	12	10.5	9	7.5	6	4.5	3	1.5	عرض	
0.17	0.18	0.20	0.22	0.25	0.29	0.33	0.40	0.50	0.67	1.00	2.00	نسبت	عمق
1.20	1.22	1.23	1.25	1.27	1.30	1.33	1.37	1.41	1.48	1.57	1.74	2.00	2.5
0.76	0.77	0.79	0.80	0.81	0.83	0.85	0.87	0.90	0.94	1.00	1.11	1.00	5
0.59	0.59	0.60	0.61	0.62	0.64	0.65	0.67	0.69	0.72	0.77	0.85	0.67	7.5
0.49	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.56	0.57	0.60	0.64	0.71	0.50	10
0.42	0.43	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.48	0.50	0.52	0.55	0.61	0.40	12.5
0.37	0.38	0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.46	0.49	0.54	0.33	15
0.34	0.34	0.35	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40	0.42	0.44	0.49	0.29	17.5
0.31	0.31	0.32	0.32	0.33	0.34	0.34	0.35	0.37	0.38	0.41	0.45	0.25	20
0.29	0.29	0.30	0.30	0.31	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35	0.38	0.42	0.22	22.5
0.27	0.27	0.28	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31	0.32	0.33	0.35	0.39	0.20	25
0.25	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27	0.28	0.29	0.30	0.31	0.33	0.37	0.18	27.5
0.24	0.24	0.25	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27	0.28	0.29	0.31	0.35	0.17	30

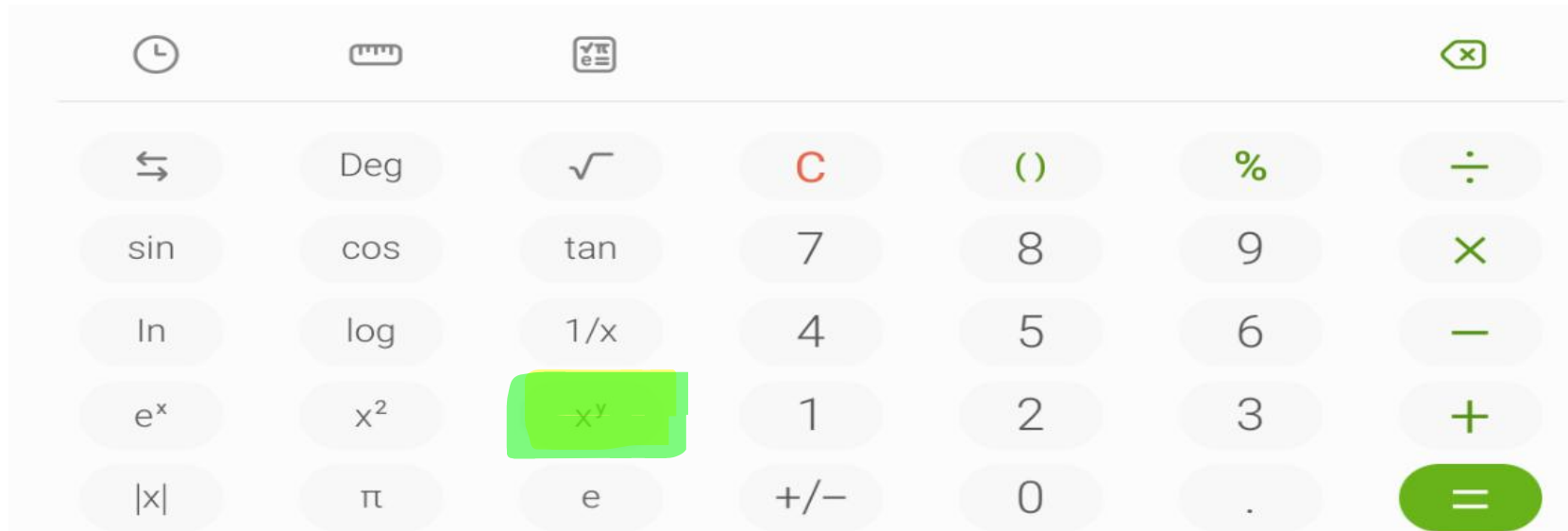
مثال سرقفلی

- سرقفلی یا واحد تجاری قیمت هر متر مربع به ابعاد 4.5 متر عرض و 8 متر عمق مورد سوال است، در حالی که سرقفلی واحدهای تجاری در بازار با موقعیت یکسان یا همسنگ به ابعاد 3 متر بر و 5 متر عمق هر متر مربع 600 واحد می باشد و همچنین کل سرقفلی
- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(5/OMG)^{0.65}] * s_o$
- $s = [(3/4.5)^{0.15}] * [(5/8)^{0.65}] * 600 = 416$
- $Stotal = 4.5 * 8 * 416 = 14976$
- رابطه مطابق ماشین حساب مهندسی موبایل
- $((3 \div 4.5)^{(0.15)}) \times ((5 \div 8)^{(0.65)}) \times 600 = 416$

محاسبه مثال سرقتی با ماشین حساب مهندسی موبایل

- رابطه مطابق ماشین حساب مهندسی موبایل

$$((3 \div 4.5)^{(0.15)}) \times ((5 \div 8)^{(0.65)}) \times 600 = 415.967$$



مثال سرقفلی

- در منطقه بورس شغل خاص، حداقل ابعاد مناسب برای شغل مربوطه مبنا می باشد.

- به عنوان مثال در بورس فروش لوله یا پروفیل درب و پنجره عمق مناسب 6 متر و در بورس فروش موتور سیکلت عرض مناسب 4 متر می باشد.

اگر هر متر مربع قیمت واحد تجاری مبنا s_o باشد.

قیمت هر مترمربع مورد کارشناسی s با عرض ARZ و عمق GOM

$$s = [(4/ARZ)^{0.15}] * [(5/OMG)^{0.65}] * s_o \quad \text{موتور سیکلت}$$

$$s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(6/OMG)^{0.65}] * s_o \quad \text{پروفیل}$$

ضریب اصلاح عمق * ضریب اصلاح عرض = ضریب اصلاح قیمت هر متر مربع

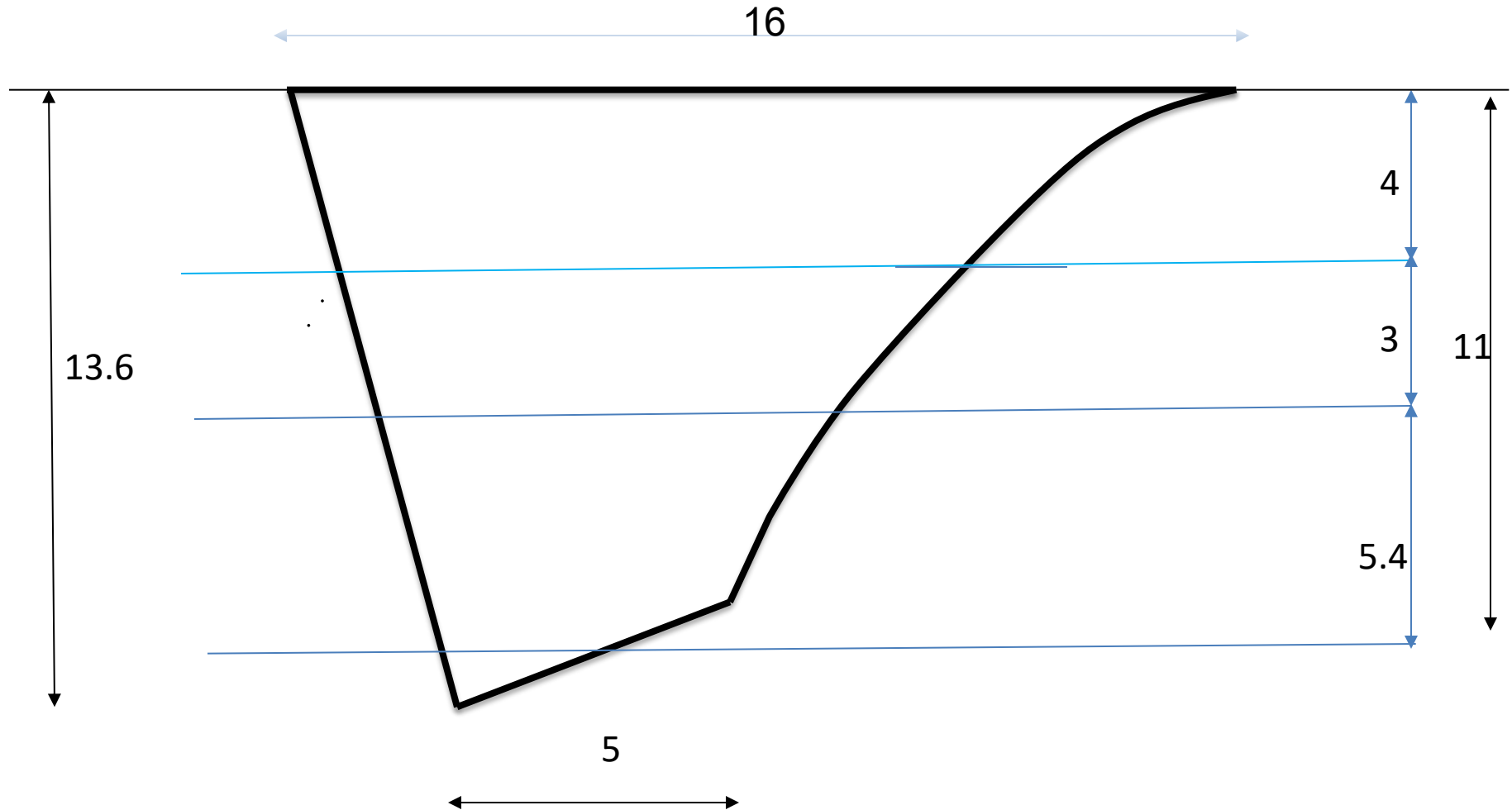
مثال اول سرقفلی قانونی

- سرقفلی یا قیمت واحد تجاری در بافت قدیم تجاری با شکل زیر خواسته شده است، در حالی که سرقفلی یا قیمت واحدهای تجاری در بازار با موقعیت یکسان یا همسنگ به ابعاد 3 متر بر و 4 متر عمق هر متر مربع 600 واحد می باشد.

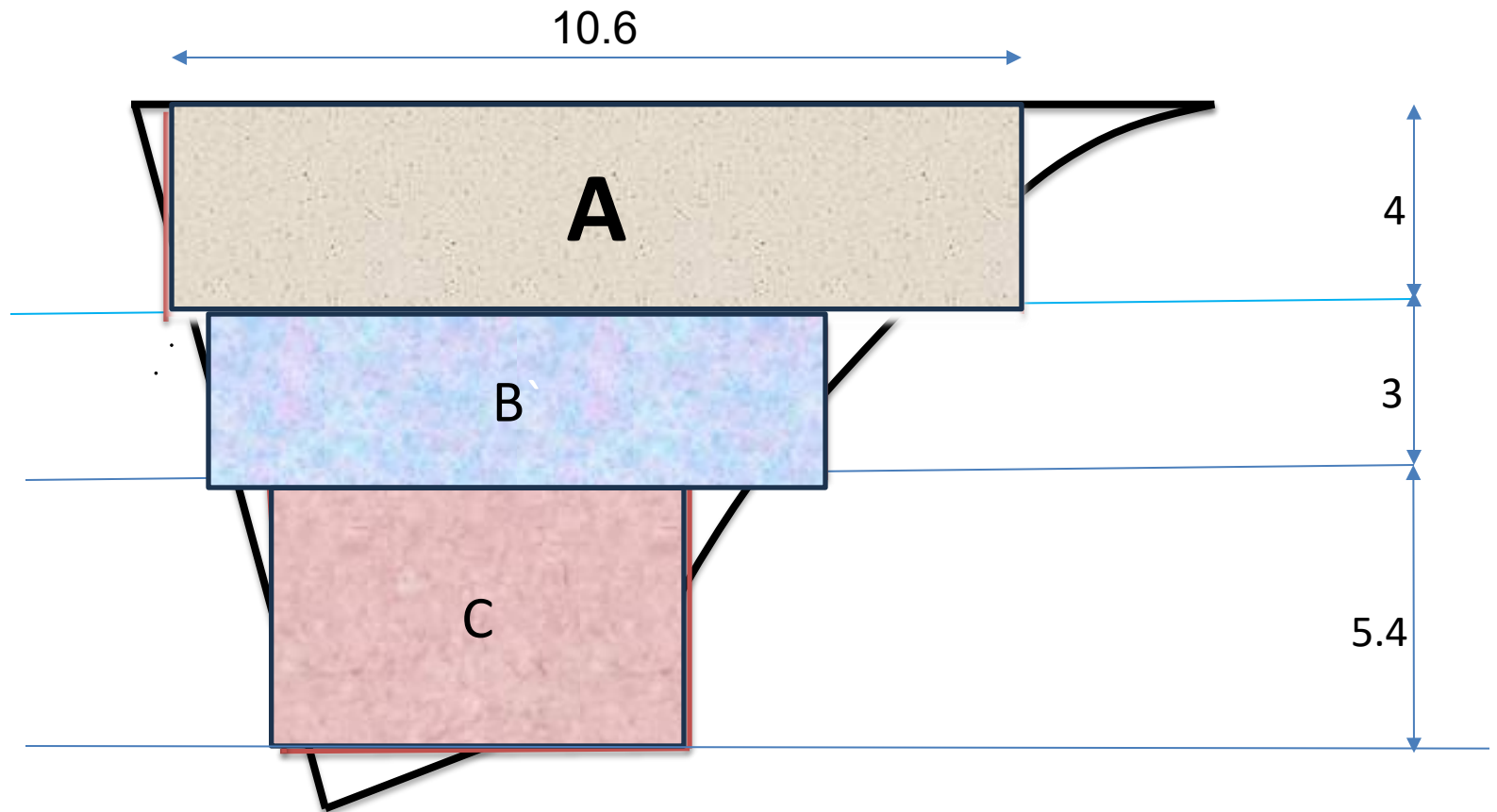
- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(4/OMG)^{0.65}] * s_o$

مثال اول سرقفلی قانونی

خیابان



مثال سر قفلی

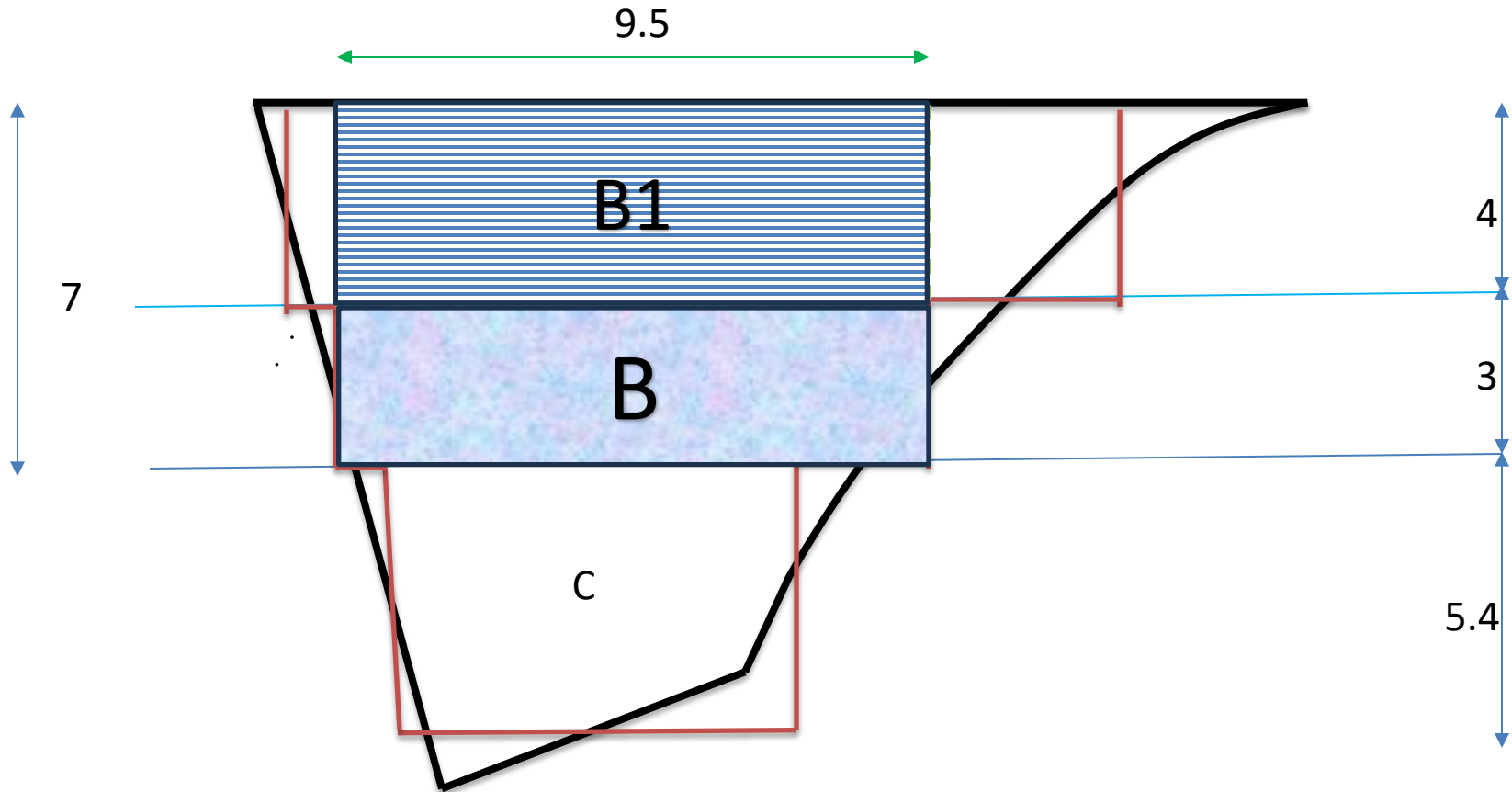


مثال سرقتی

• سرقتی یا واحد تجاری بخش A

- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(4/OMG)^{0.65}] * s_o$
- سرقتی هر متر مربع $s = [(3/10.6)^{0.15}] * [(4/4)^{0.65}] * 600 = 496.5$
- $A \text{ سرقتی} = 10.6 * 4 * 496.5 = 21051.6$

مثال سر قفلی

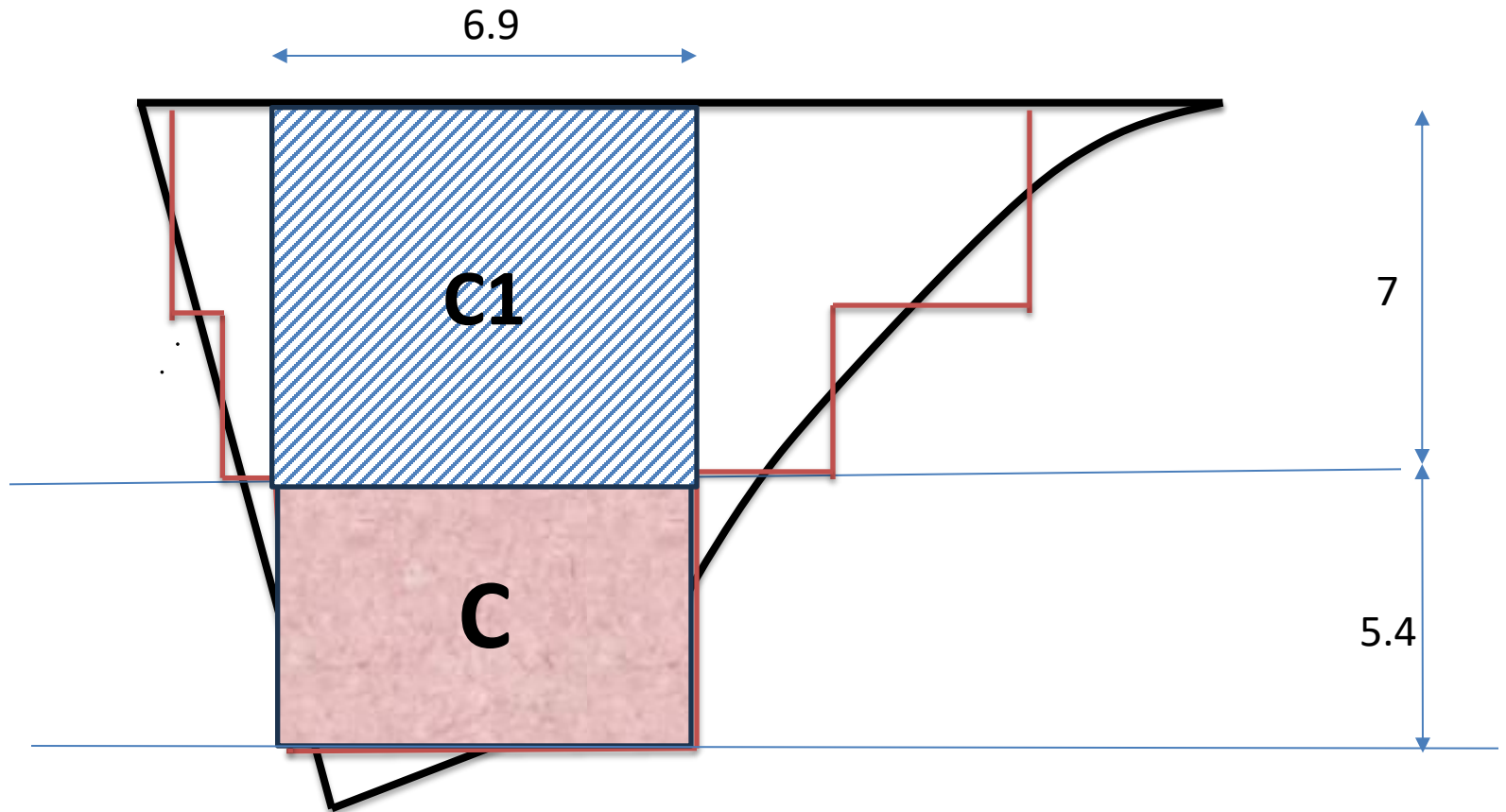


مثال سرقتی

• سرقتی یا واحد تجاری بخش B برابر است با سرقتی
B+B1 منهای سرقتی B1

- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(4/OMG)^{0.65}] * s_o$
- $s = [(3/9.5)^{0.15}] * [(4/7)^{0.65}] * 600 = 350.8$ سرقتی هر متر مربع (B1+B)
- $s = [(3/9.5)^{0.15}] * [(4/4)^{0.65}] * 600 = 504.7$ سرقتی هر متر مربع (B1)
- $\text{سرقتی} = 9.5 * 7 * 350.8 - 9.5 * 4 * 504.7 = 4149.6$

مثال سر قفلی



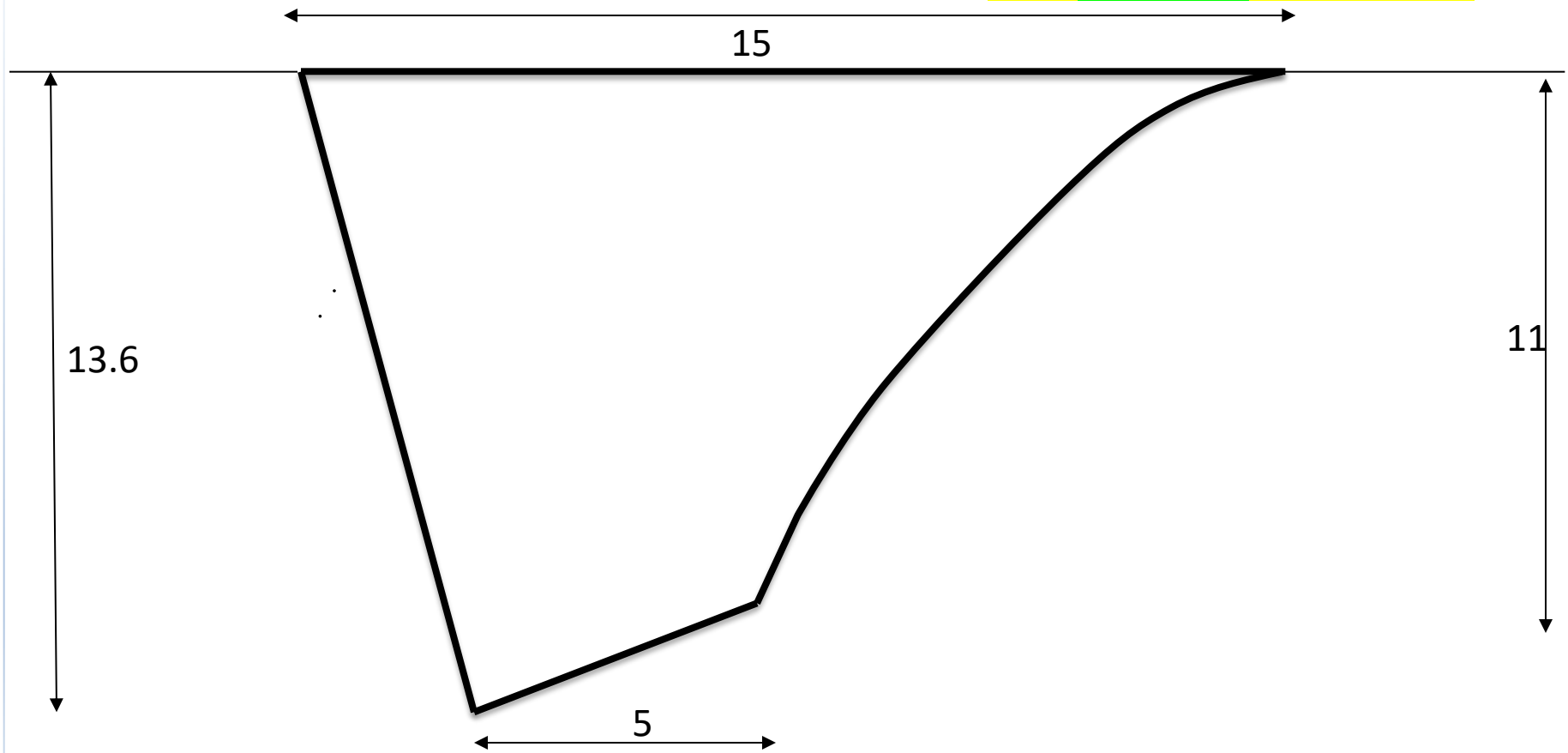
مثال سرقتی

- سرقتی یا واحد تجاری بخش C بریراست با سرقتی
C+C1 منهای سرقتی C1

- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(4/OMG)^{0.65}] * s_o$
- $s = [(3/6.9)^{0.15}] * [(4/12.4)^{0.65}] * 600 = 253.8$ سرقتی هر متر مربع (C1+C)
- $s = [(3/6.9)^{0.15}] * [(4/7)^{0.65}] * 600 = 368$ سرقتی هر متر مربع (C1)
- $\text{سرقتی} = 6.9 * 12.4 * 253.8 - 6.9 * 7 * 368 = 3940.7$

مثال اول سر قفلی

سر قفلی قانونی کل $21051.6 + 4149.6 + 3940.7 = 29141.9$



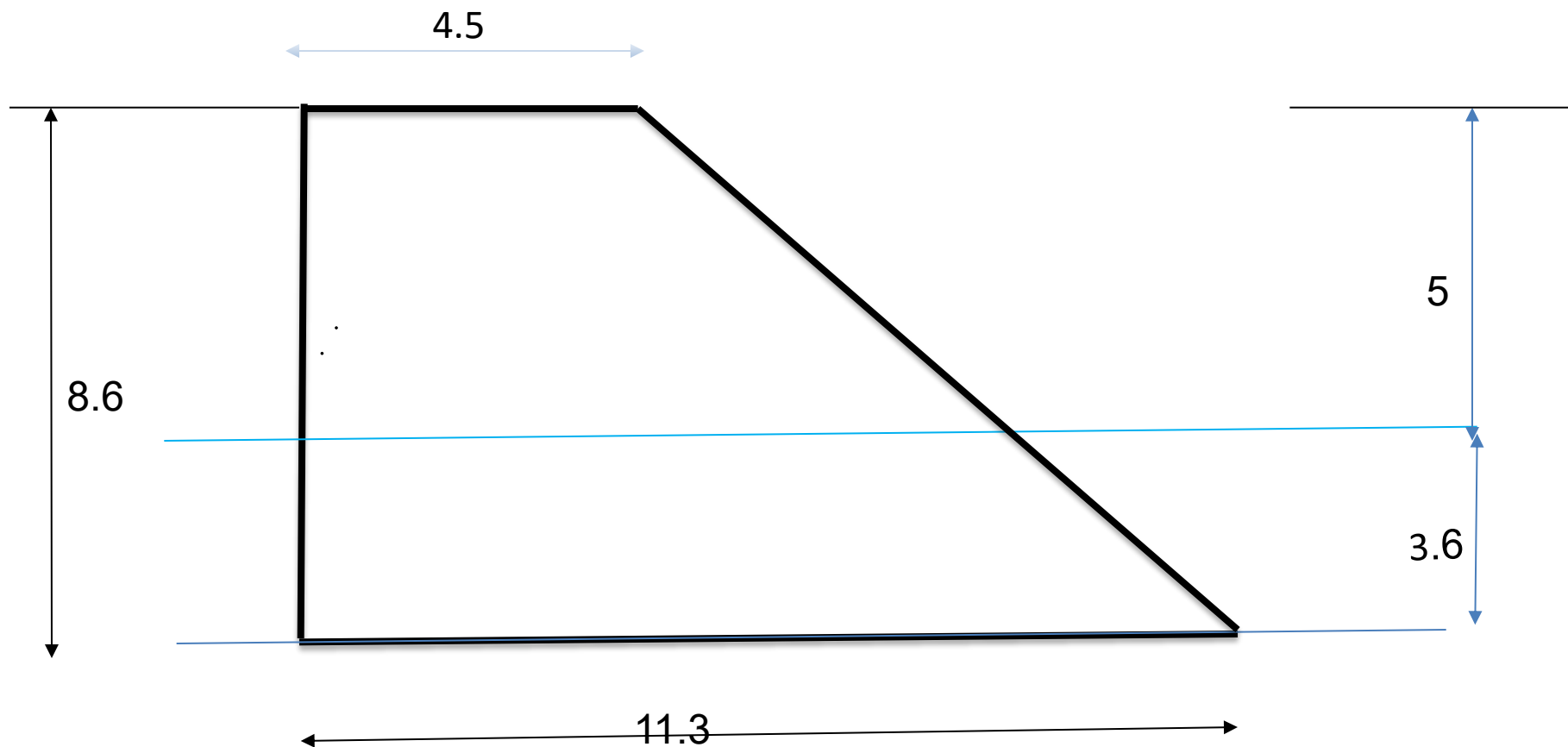
مثال دوم سرقتی

- سرقتی یا قیمت واحد تجاری در بافت جدید تجاری با شکل زیر خواسته شده است، در حالی که سرقتی یا قیمت واحدهای تجاری در بازار با موقعیت یکسان یا همسنگ به ابعاد 3 متر بر و 5 متر عمق هر متر مربع 700 واحد می باشد. ضریب کاهش عدم دید مستقیم از گذر (پستو) 0.7 می باشد.

- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(5/OMG)^{0.65}] * s_o$

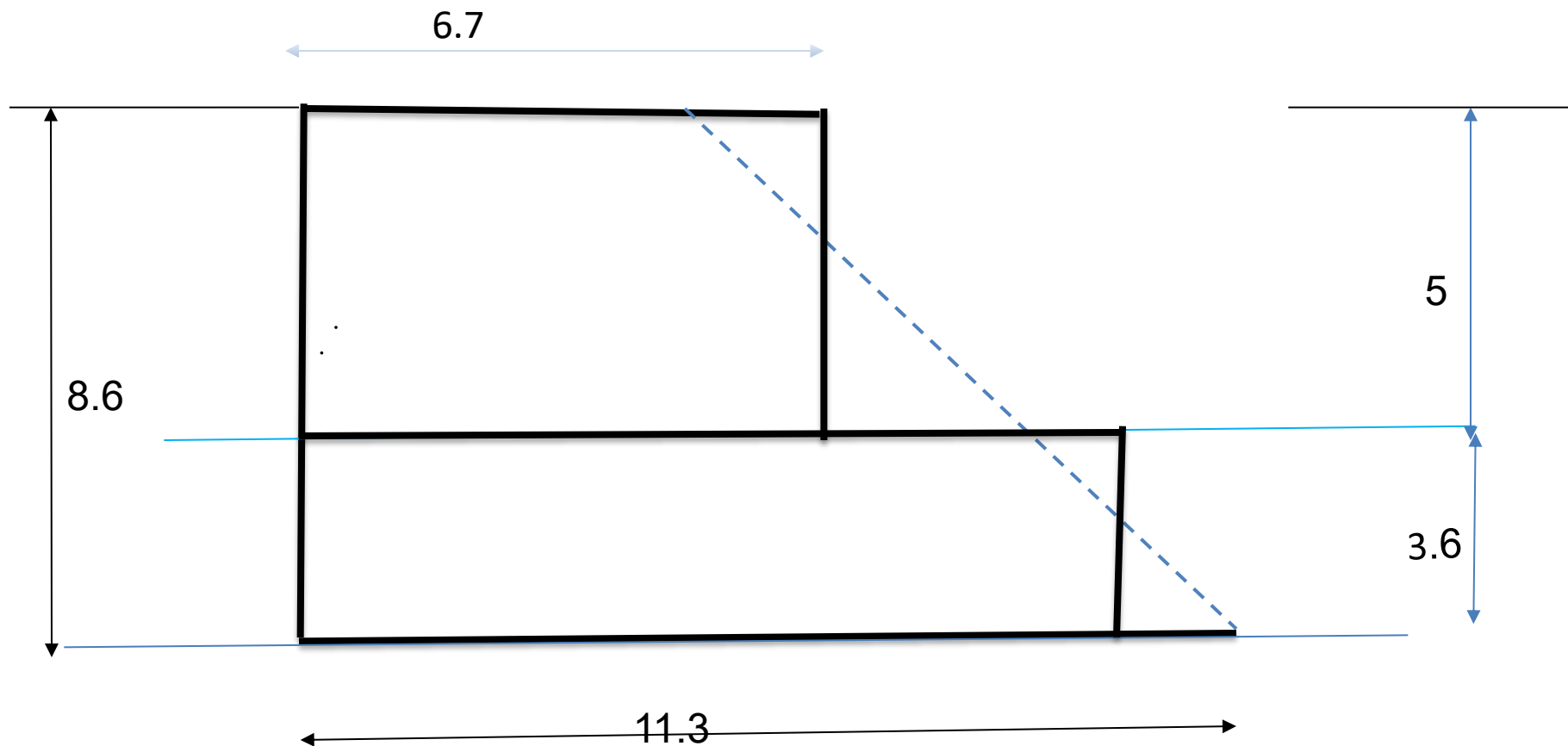
مثال دوم سر قفلی

خیابان



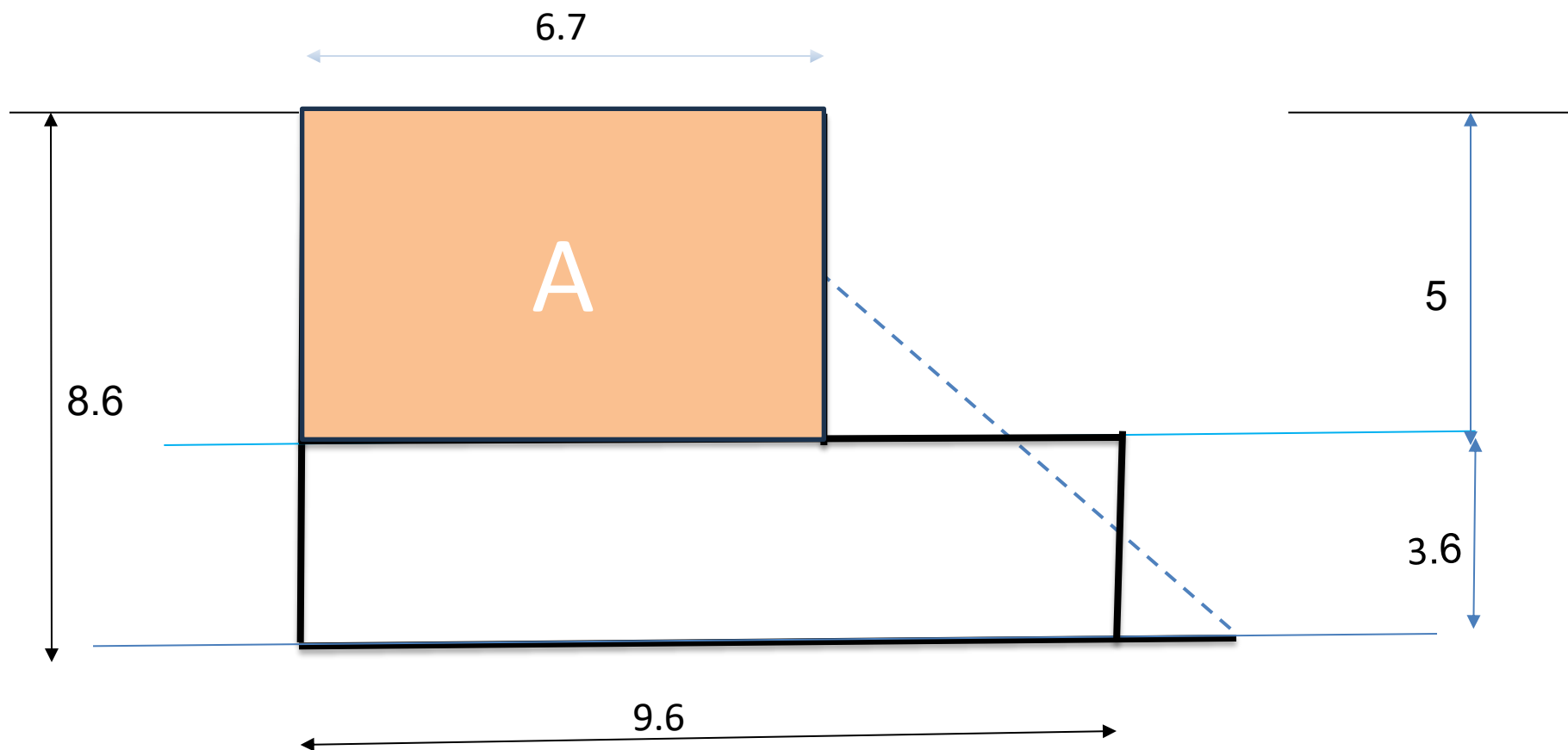
مثال دوم سر قفلی

خیابان



مثال دوم سر قفلی

خیابان



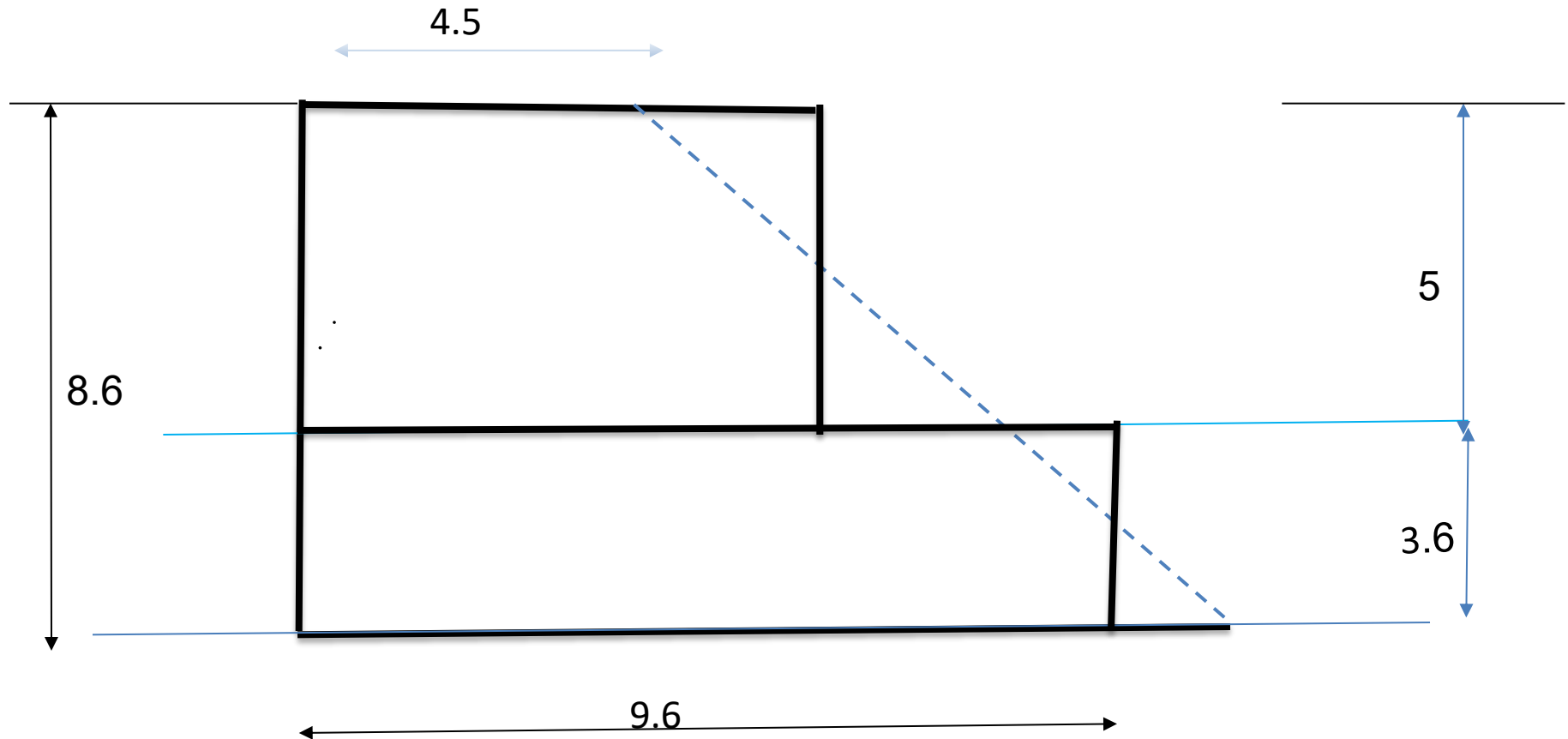
مثال سرقتی

• سرقتی یا واحد تجاری بخش A

- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(5/OMG)^{0.65}] * s_o$
- سرقتی هر متر مربع $s = [(3/6.7)^{0.15}] * [(5/5)^{0.65}] * 700 = 620.5$
- $A \text{ سرقتی} = 6.7 * 5 * 620.5 = 20786.7$

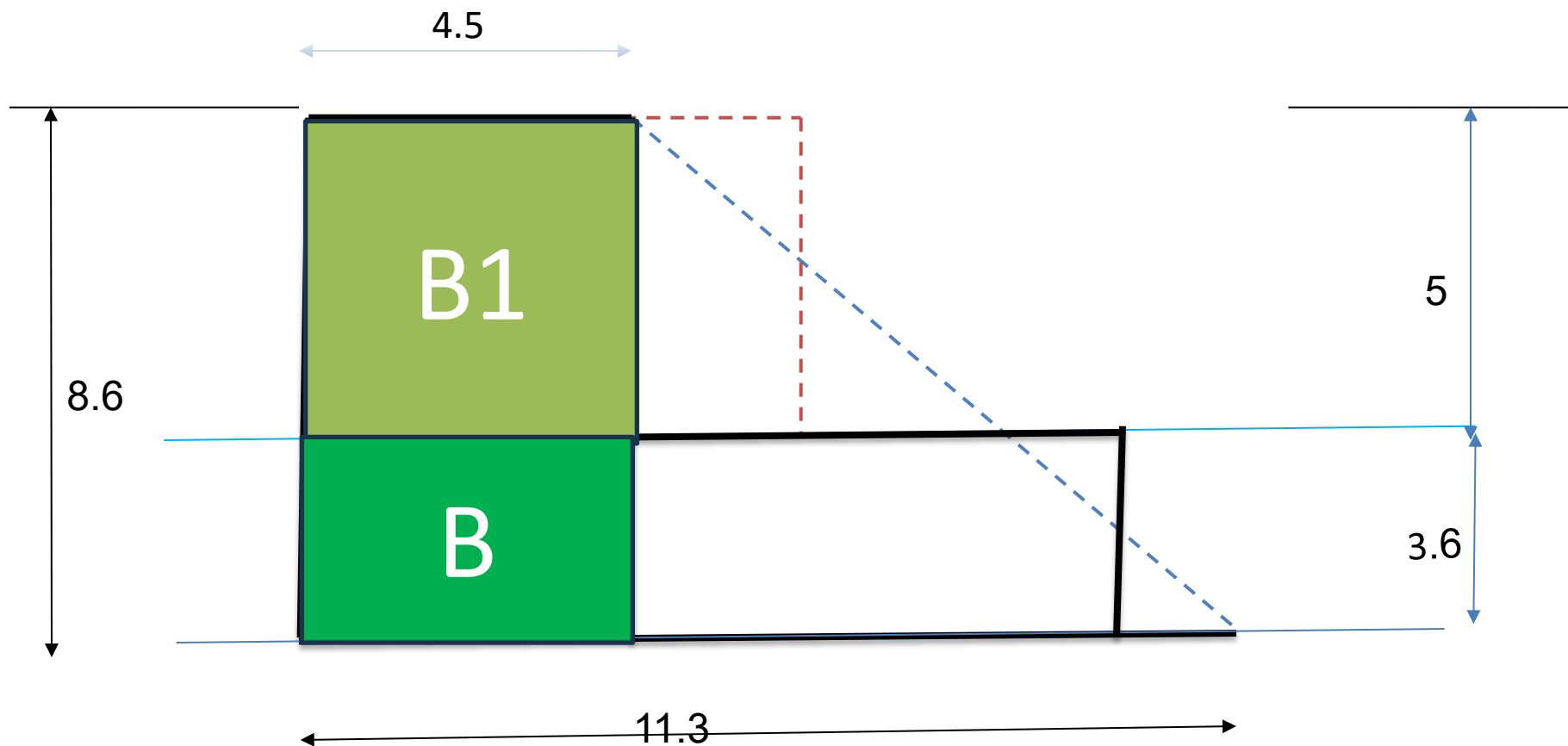
مثال دوم سر قفلی

خیابان



مثال دوم سر قفلی

خیابان

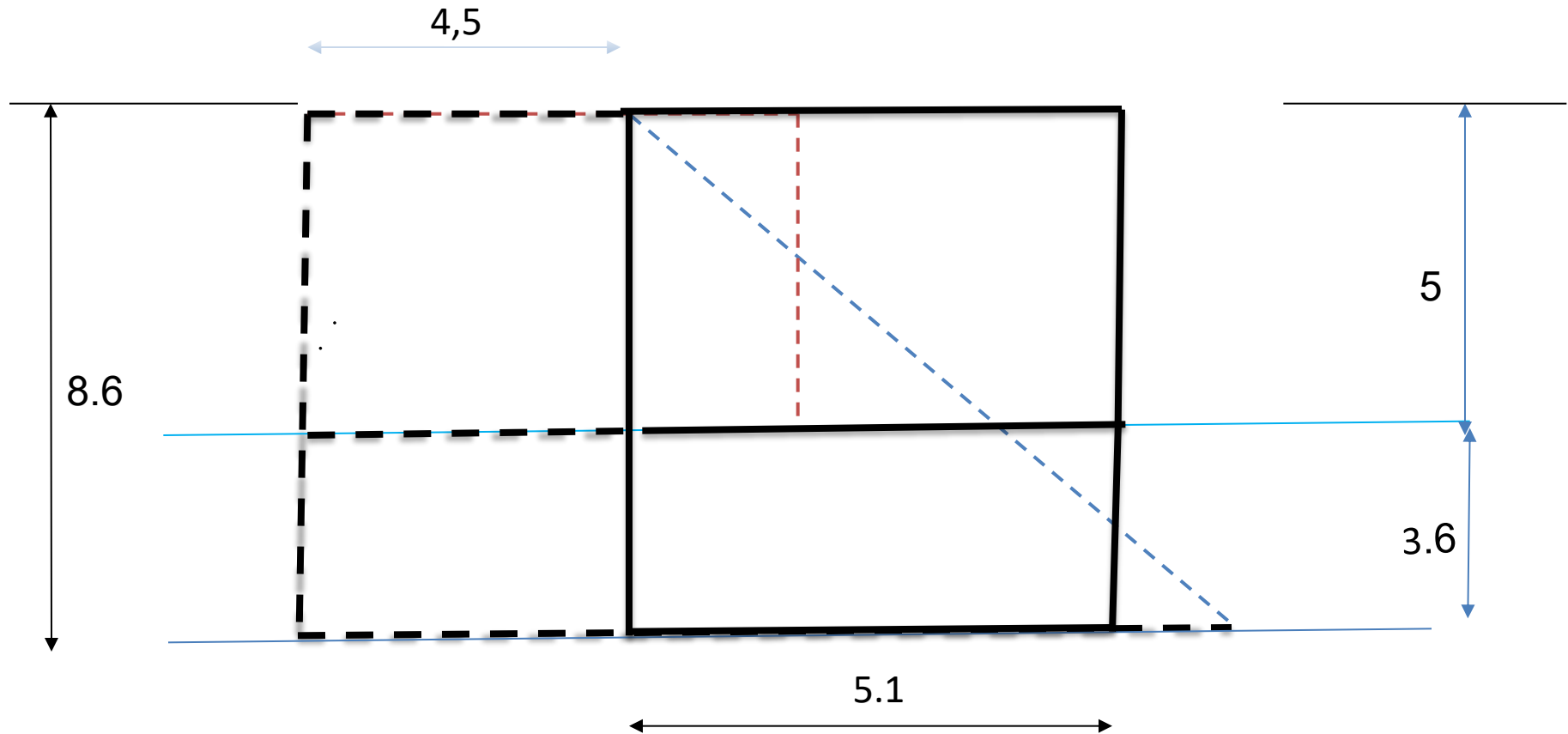


مثال سرقتی

- سرقتی یا واحد تجاری بخش B برابر است با سرقتی $B+B1$ منهای سرقتی B1

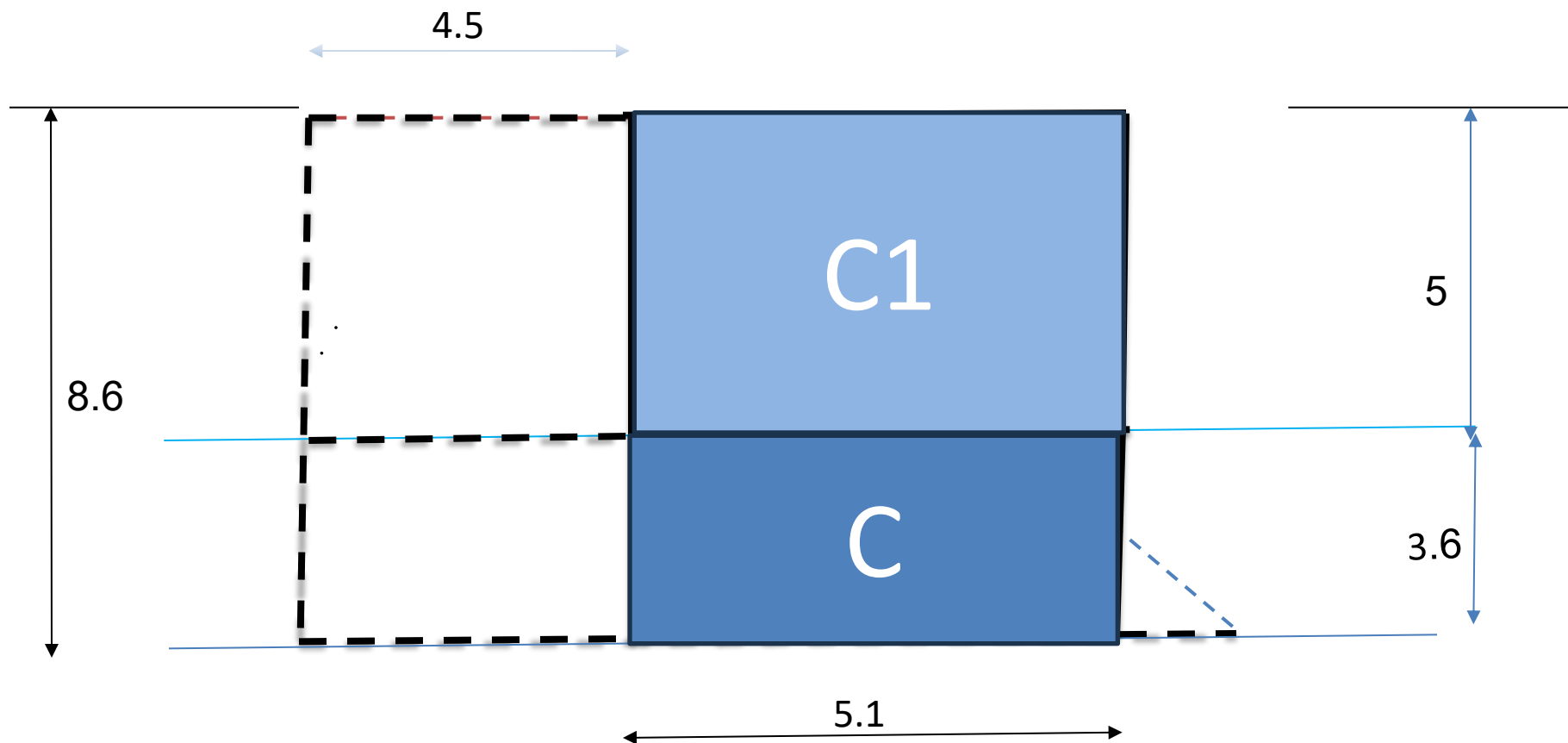
- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(5/OMG)^{0.65}] * s_o$
- $s = [(3/4.5)^{0.15}] * [(5/8.6)^{0.65}] * 700 = 463$ (سرقتی هر متر مربع $(B1+B)$)
- $s = [(3/4.5)^{0.15}] * [(5/5)^{0.65}] * 700 = 658.7$ (سرقتی هر متر مربع B1)
- $\text{سرقتی} = 4.5 * 8.6 * 463 - 4.5 * 5 * 658.7 = 3097.3$

خیابان



مثال دوم سر قفلی

خیابان



مثال سرقتی

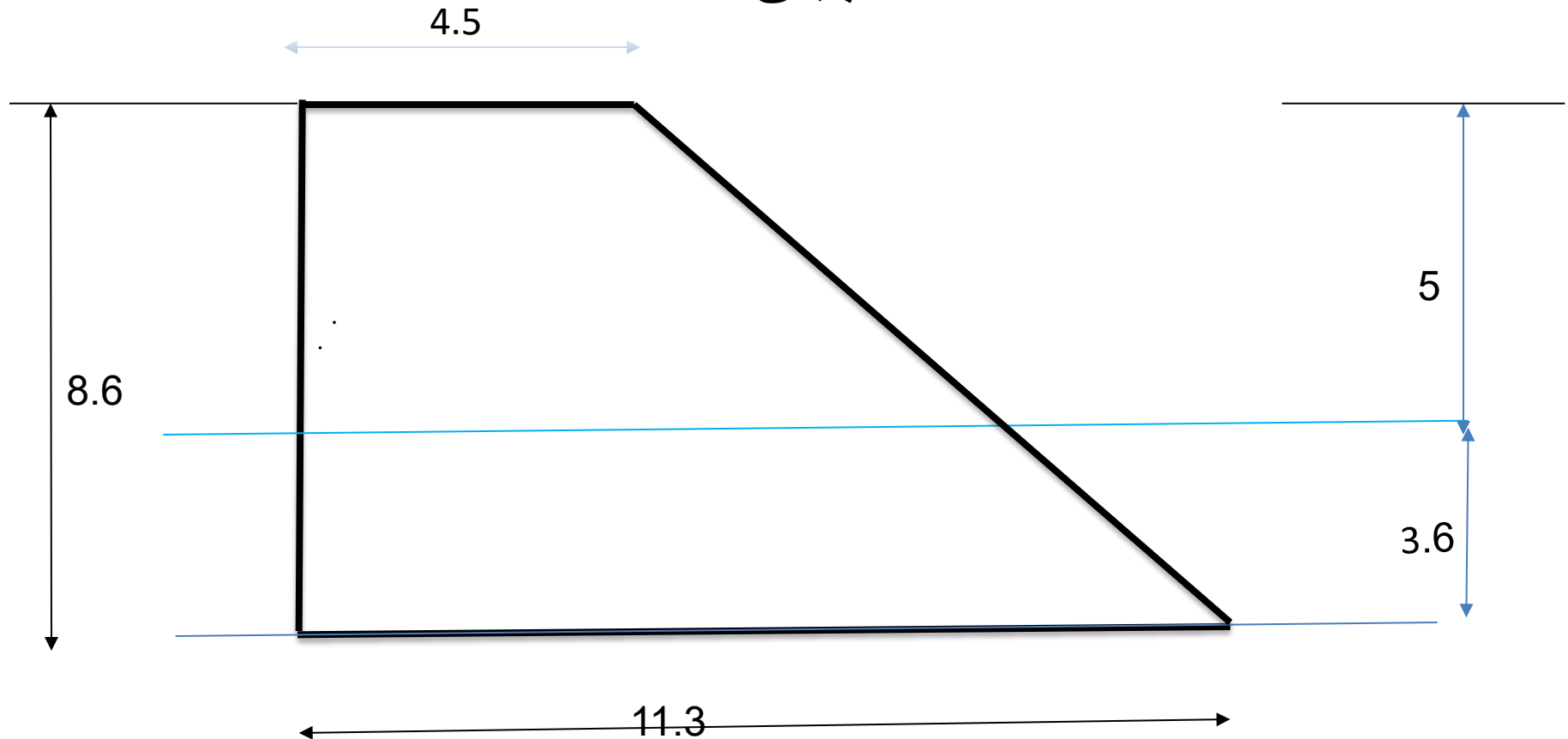
- سرقتی یا واحد تجاری بخش C برابر است با سرقتی $C+C1$ منهای سرقتی $C1$ با ضریب 0.7 برای پستو (نداشتن دید مستقیم از گذر)

- $s = [(3/ARZ)^{0.15}] * [(5/OMG)^{0.65}] * s_o$
- $s = [(3/5.1)^{0.15}] * [(5/8.6)^{0.65}] * 700 = 454.4$ سرقتی هر متر مربع $(C1+C)$
- $s = [(3/5.1)^{0.15}] * [(5/5)^{0.65}] * 700 = 646.4$ سرقتی هر متر مربع $(C1)$
- $\text{سرقتی} = 0.7 * (5.1 * 8.6 * 545.4 - 5.1 * 5 * 646.4) = 5206.6$

مثال دوم سر قفلی

$$5206.6 + 3097.3 + 20786.7 = 29090.6 \text{ سر قفلی قانونی کل}$$

خیابان



مادتين ۷ و ۸ قانون سال ۱۳۷۶

- **ماده ۷:** هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستاجره در تصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستاجره را به **همان مبلغ** به او واگذار نماید در این صورت مستاجر می تواند از موجر و یا مستاجر دیگر مبلغی به **عنوان سرقفی** برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.
- **ماده ۸:** هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجره را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آنرا به **اجاره متعارف** به مستاجر متصرف واگذار نماید، مستاجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به **عنوان سرقفی** مطالبه و دریافت نماید.

مادتين ۷ و ۸

- به عنوان سرقفلى ناشى از شروط ضمن عقد مى باشد كه بسيار نادر است مثلاً در شهر تبريز نمونه هاى براى مطب پزشكان وجود دارد.
- براى نحوه ارزشگذارى به كتاب بررسى تحليلى روابط اقتصادى موجر و مستاجر تاليف محمد مسعود عزيزاده خرازى، انتشارات بنياد حقوقى ميزان مراجعه شود.

ارزش ملکیت واحدهای تجاری (مشمول سرقفلی)

- ارزش ملکیت برابر است با ارزش واحد تجاری منهای سرقفلی
- حدود قیمت سرقفلی 85% تا 90% قیمت ملک تجاری است بنابراین حدود قیمت ملکیت بطور تقریبی 10% تا 15% قیمت واحد تجاری می باشد با توجه به اینکه ارزش سرقفلی براساس مساحت داخلی و ارزش واحد تجاری و ملکیت براساس مساحت کل (ثبتی) می باشد.
- امروزه واحدهای تجاری تفکیک شده و دارای سند مستقل، سرقفلی بدون ملکیت و با ملکیت در بازار عرضه می شود بنابراین می توان ارزش ملکیت را مستقیماً از بازار (روش بازار محور) بدست آورد. معمولاً بهترین متقاضی ملکیت، خود مستأجر صاحب سرقفلی می باشد

ارزش ملکیت واحدهای تجاری مشمول سرقفلی

- در مورد واحدهای تجاری تفکیک نشده امکان روش بازار محور وجود ندارد و باید از روش قیمت ملک تجاری منهای سرقفلی استفاده نمود.
- جمع ارزش خالص اجور و درآمد های حاصل از شروط ضمن عقد (حق انتقال به غیر و...) و ارزش باز خرید سرقفلی می باشد و معمولاً ارزش ملکیت در این حالت بیشتر از ارزش ملکیت روابط 1356 می باشد.
- در صورتی که مدت قرارداد محدود باشد آنگاه بر حسب نوع سرقفلی و ارزش آن و بر حسب مدت باقی مانده از قرارداد، ارزش ملکیت بین مقدار فوق و قیمت بازار آزاد ارزش ملکیت واحد تجاری خواهد بود.

عدم ورود به محاسبه ارزش ملکیت بدون سرقفلی

- ارزش ملکیت دارای سند جداگانه به طور بسیار تقریبی می توان قیمت آن را برابر با ارزش ملک پشت جبهه با کاربری مربوطه دانست. به عنوان مثال اگر منطقه مربوطه کاربری مسکونی داشته باشد قیمت برابر با ارزش ملک مسکونی است.

- اگر واحد تجاری تفکیک نشده باشد و دارای سندی جداگانه نباشد، امکان عرضه مستقل ملکیت واحد تجاری در بازار وجود ندارد ارزش تقریبی ملکیت حدود ثلث ارزش ملک پشت جبهه با کاربری مربوطه دانست. در صورتی که مدت قرارداد محدود باشد آنگاه بر حسب نوع سرقفلی و ارزش آن بر حسب مدت باقی مانده از قرارداد، ارزش ملکیت بین مقدار فوق و قیمت بازار آزاد ارزش ملکیت واحد تجاری تفکیک نشده خواهد بود.

تذکرات:

- نقل و انتقالات همیشه همراه با هزینه‌هایی می‌باشد لذا مستأجر فعلی جهت کسب در محل مشابه دیگر نیاز به سرقفلی به علاوه هزینه نقل و انتقالات دارد و از طرف دیگر عایدی موجر، حاصل از دریافت از مستأجر جدید منهای پرداخت به مستأجر فعلی و هزینه نقل و انتقالات و مالیات می‌باشد.

- قیمت املاک و سرقفلی از طریق مکانیزم بازار آزاد یعنی عرضه و تقاضا و براساس قاعده چانه‌زنی تعیین می‌گردد و قیمت مصوب و یا قیمت مشابه کالای تولیدی ندارد، لذا کارشناسان بازه‌ای (دامنه‌ای) از قیمت را برآورد می‌نمایند چنانچه قیمت اعلامی از طرف کارشناسان به گونه‌ای باشد که مستأجر فعلی قادر به تأمین محل کسب مشابه نگردد و سود معنی‌داری را نصیب موجر نماید، موجر به نقل و انتقالات سوداگرانه روی خواهد آورد (هرچند در محدوده قانون 1356 مبلغی معمولاً حدود 10 تا 20 درصد مبلغ معامله، معروف به حق مالکانه جهت موافقت موجر با انتقال به وی پرداخت می‌شود) لذا لازم است در اعلام نظریه‌ها کارشناسان جانب احتیاط را در این خصوص رعایت نمایند.

نکات ارزیابی: نسبت ارزش سرقفلی به طور تقریبی برای مجتمع‌های تجاری چندین طبقه به شرح زیر است.

بدون پله برقی	با پله برقی	طبقه
%60-%80	%85-%95	زیرزمین اول
%100	%100	همکف
%70-%80	%85-%95	اول
%50-%60	%75-%85	دوم
%35-%45	%65-%75	سوم
%25-%35	%60-%70	چهارم
-	%55-%65	پنجم
-	%50-%60	ششم



نکات کاربردی و قواعد سر انگشتی غلط

- سرقفلی = $100 * (\text{اختلاف اجاره ملک با و بدون سرقفلی})$

- در صورت درخواست مجزای سرقفلی و حق ک پ ت توسط مرجع

قضایی، بابت حق ک پ ت برای سال های دایر 1.5% و برای سال

های بسته بودن 0.75% مبلغ سرقفلی حداکثر 50% بشرطی که

مجموع سرقفلی و حق ک پ ت از کل ارزش سرقفلی بیشتر نباشد.

نکات کاربردی و قواعد سر انگشتی

- همواره به تبدیل کل مساحت تجاری به مساحت داخلی سرقفی دقت شود.
- ارزش اجاره بهای ملک تجاری بدون سرقفی:
- ماگزیمم دو مدار زیر:
- ۸۰٪ ارزش ملک مسکونی در ضریب اجاره واحد های مسکونی و تجاری
- دو سوم (۲/۳) ارزش سرقفی یا سرقفی ناشی از حق ک پ ت ضریب ۱۵٪

نکات کاربردی و قواعد سر انگشتی

ارزش پشت جبهه، ضریب کاهنده بخش های غیر قابل دید (پستو) = **70%**

- ارزش تقریبی هر متر مربع زیر زمین با دسترسی فقط از داخل واحد تجاری حدود 35% - 25% هر متر مربع همکف و هر متر مربع بالکن یا نیم طبقه واحد تجاری فقط با دسترسی از داخل واحد تجاری حدود 25% - 40% هر متر مربع همکف می باشد.

نکات کاربردی و قواعد سر انگشتی

- واحد تجاری تا یک پله و عرض پله $1/2$ به عنوان مبنا
- به ازای هر پله اضافی 4% قیمت کسر بصورت نزولی (با افزایش تعداد پله ضریب کمتر) می شود
- تا عرض 90 سانتی متر به ازای هر 10 سانتی متر کاهش عرض پله 10% قیمت کسر می شود.
- کمتر از 90 سانتی عرض متر تا 60 سانتی متر به ازای هر 10 سانتی متر کاهش، قیمت 20% کسر می شود.
- واحد تجاری دو بر با توجه به عرض گذر فرعی نسبت به اصلی، از 10% تا 40% با توجه پخ گذر اضافه می شود.

نکات کاربردی و قواعد سر انگشتی

- عمق پشت جبهه تجاری 20 متر لحاظ می شود
- اجاره بهای سالانه ملک تجاری $2/5\%$ تا 3% قیمت ملکی
- ارزش ملکیت 80% ارزش ملک مسکونی و کمتر از 15% قیمت ملک تجاری نباشد. و اگر قدر السهم زیاد باشد ارزش کل ملک منهای ارزش سرقفلی یا سرقفلی ناشی از حق ک پ ت می باشد.

مسعود علیزاده

نکات کاربردی و قواعد سر انگشتی

- ارزش سرقفی بالکن در مغازه های با ارتفاع حداقل ۴/۵ متر حدود ۵۰٪ و مغازه با ارتفاع ۳ متر حدود ۳۰٪ محاسبه می شود.
- انبار تجاری حدود ۳۰٪ همکف تجاری می باشد.
- زیر زمین با دسترسی داخل ۱۵٪ تا ۲۵٪
- نیم طبقه دسترسی از داخل ۳۳٪ تا ۴۰٪
- در املاک وقفی حدود ۳۰٪ مبلغ سرقفی را صاحب عرصه طلب می کند.

مسعود علیزاده

نکات کاربردی و قواعد سر انگشتی

- ارتفاع بیش از ۳ متر هر نیم متر اضافی ۷٪ قیمت افزایش می یابد.
- انبار تجاری در همکف ۲۵٪ و زیرزمین و طبقه اول ۱۵٪ قیمت همکف فرض می شود.
- بالکن با ارتفاع کمتر از ۱/۸ متر ۲۰٪ سرقفلی همکف
- فرقی بین حق ک پ ت و یا سرقفلی املاک وقفی با طلق وجود ندارد.

مسعود علیزاده

بَا تَشْكُر

تعریف سرقفلی و یا حق ک.پ.ت از نظر اقتصادی

- - ارزش سرقفلی و یا حق ک.پ.ت از نظر اقتصادی عبارتست از ما به ازای (ارزش) خدمت عین مستأجره. بنابراین متقاضیان (مستأجرین) برای انجام فعالیت اقتصادی در مقابل قدرت تولید درآمد مورد اجاره حاضر به پرداخت مبلغی بابت سرقفلی و یا حق ک.پ.ت می شوند و همچنین امکاناتی که ایجاد مطلوبیت برای مستأجر (بهره بردار) می کند از قبیل سرویس بهداشتی و امکانات استراحتی و ... که مستقیماً در تولید درآمد نقش ندارند نیز در افزایش ارزش، مؤثر هستند. سرقفلی و یا حق ک.پ.ت در مقابل تورم ارزش خود را حفظ می نماید.