

شیوه‌های عملی  
ارزیابی و قیمت‌گذاری سرقتی  
و حق کسب و پیشه و تجارت

مه‌ای زینال - نوحیدزینال  
وکلای پایه یک دادگستری



سرشناسه	: زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان و نام پدیدآور	: شیوه‌های عملی ارزیابی و قیمت گذاری سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت
مشخصات نشر	: تهران: چراغ دانش
مشخصات ظاهری	: ۲۲۸ ص-
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۲۹-۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیبای مختصر
یادداشت	: فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: <a href="http://opac.nliai.ir">http://opac.nliai.ir</a> قابل دسترسی است
شناسه افزوده	: زینالی، توحید، ۰۲۴۶۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۸۰۹۹۶۴

شناسنامه

عنوان:

شیوه‌های عملی ارزیابی و قیمت گذاری سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

مؤلفین: مهدی زینالی - توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

ویراستار: مریم حق پرست

طراح و صفحه آرایی: محمدرضا خزینه دارلو

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۴

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۲۹-۳

[www.cheraghdanesh.com](http://www.cheraghdanesh.com)

دفتر مرکزی: تهران، میدان بهشت تیر، ورودی مدرس، کوچه بازرگانی، پلاک ۴، طبقه ۱، واحد ۱۷ و ۱۴

تلفن: ۰۲۱-۸۸۱۴۰۶۰۱ و فروش

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است.

مقدمه ..... ۱۵

کلیات سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۷

مبحث اول : سابقه تقنینی سرقتی و حق کسب در قوانین ..... ۱۹

گفتار اول : قوانین و مقررات مرتبط با سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ۱۹

بند اول - قوانین و مقررات قبل از انقلاب ..... ۱۹

الف) قانون تعدیل مثل الاجاره مستغلات مصوب سال ۱۳۱۷ ..... ۱۹

ب) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ ..... ۲۰

پ) قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ ..... ۲۲

بند دوم - قوانین بعد از انقلاب ..... ۲۴

الف) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ ..... ۲۵

ب) قانون اجرائی یک ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۶۵ ..... ۲۷

پ) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ ..... ۲۸

گفتار دوم : نحوه تعیین و تشخیص قانون حاکم بر روابط استیجاری ..... ۳۱

بند اول - روابط استیجاری مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ..... ۳۱

الف) قلمرو زمانی اجرائی قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ ..... ۳۲

ب) قلمرو مکانی اجرائی قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ ..... ۳۴

بند دوم - شرایط روابط استیجاری مشمول ماده واحده ۱۳۶۵ الحاقی به قانون

روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۶۲ ..... ۳۶

الف) رسمی بودن سند اجاره ..... ۳۷

ب) عدم دریافت سرقتی ..... ۳۷

پ) عدم دریافت پیش پرداخت ..... ۳۸

گفتار سوم : قلمرو اجرائی قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ ..... ۳۹

گفتار چهارم : قلمرو اجرائی قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ ..... ۴۲

گفتار پنجم : اجاره‌های فاقد شرایط قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ ..... ۴۵

مبحث دوم: بررسی مفهوم و معنای سرقتی و حق کسب و پیشه ..... ۵۱

گفتار اول: تعریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۵۱

بند اول - تعریف لغوی سرقتی ..... ۵۱

بند دوم - مفهوم اصطلاحی سرقتی ..... ۵۳

گفتار دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۵۸

گفتار سوم: تفاوت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۶۰

حقوق مکتسبه مستأجر و مؤجر پرداخت یا عدم پرداخت آن ..... ۶۳

مبحث اول: حقوق مکتسبه مستأجر و مواد پرداخت یا عدم پرداخت آن در قلمرو قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۶۵
گفتار اول: حقوق ایجاد شده در قلمرو قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۶۵
بند اول - منشاء ایجاد حق کسب یا پیشه یا تجارت محل کسب وجود یک « رابطه استیجاری» است.....	۶۵
بند دوم - منشاء ایجاد حق سرقتی محل، کسب فروش این حق توسط مالک است.....	۶۶
گفتار دوم: شرایط تحقق حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۶۸
بند اول - اجاره های تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۶۸
بند دوم - اجاره به منظور شغل تجاری.....	۶۹
بند سوم - استفاده تجاری از عین مستأجره.....	۷۳
گفتار سوم: موارد پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۷۷
بند اول - موارد پرداخت، کامل حق کسب و پیشه و تجارت.....	۸۱
الف) تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید.....	۸۱
ب) تخلیه به منظور رفع نیاز شخصی.....	۸۲
ج) تخلیه به منظور سکونت.....	۸۴
بند دوم - موارد پرداخت ناقص حق کسب و پیشه و تجارت.....	۸۵
گفتار چهارم: موارد عدم پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۸۶
بند اول - تخلیه به لحاظ تعدی و تفریط.....	۸۷
بند دوم - تخلیه به علت تعمیر شغل.....	۹۰
بند سوم - تخلیه به لحاظ تخلف از شرط.....	۹۶
بند چهارم - تخلیه به لحاظ عدم پرداخت اجاره بها.....	۹۷
مبحث دوم: حقوق مکتسبه مستأجر و موارد پرداخت یا عدم پرداخت آن در قلمرو قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶.....	۹۹
گفتار اول: حقوق ایجاد شده در قلمرو قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶.....	۹۹
بند اول - منشاء ایجاد حق سرقتی محل کسب «مبلغ اولیه» پرداختی از سوی مستأجر باشد.....	۹۹

- بند دوم - منشاء ایجاد حق سرقتی محل کسب «شرط ضمن عقد اجاره»  
می‌باشد ..... ۱۰۰
- الف) انواع شروط ایجادکننده حق سرقتی ..... ۱۰۱
- ب) ویژگی شروط ایجاد کننده حق سرقتی و ضمانت اجرای آن ..... ۱۰۲
- گفتار دوم : حق سرقتی مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ ..... ۱۰۴
- بند اول - طریقه انتقال حق ..... ۱۰۴
- بند دوم - حق قابل انتقال ..... ۱۰۵
- بند سوم - حق قابل مطالبه ..... ۱۰۵
- گفتار سوم : موارد عدم پرداخت سرقتی در قانون مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ ..... ۱۰۸
- بند اول - اتمام مدت اجاره ..... ۱۰۹
- بند دوم - عدم پرداخت سرقتی از طرف مستأجر ..... ۱۰۹
- بند سوم - استیفاء کلیه حقوق توسط مستأجر ..... ۱۱۱
- عوامل و آئیم های ارزیابی و قیمت گذاری محل های کسب ..... ۱۱۵**
- مبحث اول : انواع حقوق متعلق به محل های کسب مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ ..... ۱۱۹**
- گفتار اول : بررسی مفهوم اصطلاحات ارزیابی و قیمت گذاری محل کسب ..... ۱۱۹
- بند اول - تعریف محل کسب ..... ۱۱۹
- بند دوم - حقوق مکتسبه مستأجر ..... ۱۲۰
- بند سوم: حق مالکیت محل کسب ..... ۱۲۰
- بند چهارم: انواع قیمت ها ارزیابی ..... ۱۲۰
- الف) قیمت عاده ..... ۱۲۰
- ب) قیمت مصوب ..... ۱۲۱
- پ) قیمت بازار آزاد ..... ۱۲۱
- ت) قیمت بازار آزاد مسکن و مستغلات ..... ۱۲۲
- گفتار دوم : حقوق متعلق به محل کسب (عین مستأجره) مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ ..... ۱۲۳
- بند اول - محل کسب (استیجاری) که حق سرقتی برای آن پرداخت نشده ..... ۱۲۳
- بند دوم - محل کسب (استیجاری) که حق سرقتی برای آن پرداخت شده ..... ۱۲۴
- الف) حق سرقتی محل کسب ..... ۱۲۴
- ب) حق مالکیت محل کسب ..... ۱۲۴

گفتار دوم : حقوق متعلق به محل کسب (عین مستأجره) مشمول قانون روابط

مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ ..... ۱۲۵

بند اول - محل کسب (استیجاری) که حق سرفقلى برای آن پرداخت نشده ۱۲۵

الف) حق کسب و پيشه و تجارت محل کسب ..... ۱۲۵

ب) حق مالکیت محل کسب ..... ۱۲۵

بند دوم - محل کسب (استیجاری) که حق سرفقلى برای آن پرداخت شده ۱۲۶

الف) حق سرفقلى محل کسب ..... ۱۲۶

ب) حق کسب و پيشه و تجارت محل کسب ..... ۱۲۶

پ) حق مالکیت محل کسب ..... ۱۲۷

مبحث دوم - آيتم های ارزیابی و قیمت گذاری محل کسب ..... ۱۲۹

گفتار اول : تعريف و تبیین آيتم های موثر ..... ۱۲۹

گفتار دوم : انواع عوامل و آيتم های موثر ..... ۱۳۰

بند اول - آيتم های موثر ارزیابی و قیمت گذاری «حق سرفقلى» محل های

کسب ..... ۱۳۰

الف) متشا، ایجاد حق سرفقلى ..... ۱۳۰

ب) میزان مبلغ اولیه پرداختی از بابت حق سرفقلى ..... ۱۳۰

پ) میزان اجاره بهای ماهیانه محل کسب ..... ۱۳۱

ت) شغل و رونق تجاری محل کسب ..... ۱۳۱

بند دوم - آيتم های موثر در ارزیابی و قیمت گذاری «حق کسب و پيشه و

تجارت» محل کسب ..... ۱۳۱

الف) طول مدت فعالیت تجاری در محل کسب ..... ۱۳۱

ب) شغل و رونق تجاری محل کسب ..... ۱۳۲

پ) میزان اجاره بهای ماهیانه محل کسب ..... ۱۳۳

ت) حسن شهرت مستأجر در معروفیت محل کسب ..... ۱۳۳

ث) مخارج انجام سده برای فعالیت محل کسب ..... ۱۳۴

ر) موقعیت و مرغوبیت محل کسب ..... ۱۳۵

بند سوم - آيتم های موثر در ارزیابی و قیمت گذاری «حق مالکیت» محل های

کسب ..... ۱۳۵

الف) موقعیت و کیفیت ساخت ملک محل کسب ..... ۱۳۵

ب) قدمت و کیفیت ساخت ملک محل کسب ..... ۱۳۶

پ) امکانات و تجهیزات ملک محل کسب ..... ۱۳۶

گفتار سوم : عوامل و آيتم های افزاینده ارزش حقوق مکتسبه مستأجر ..... ۱۳۶

- بند اول - انواع عوامل و اَیتم های افزایشنده ارزش حقوق مکتسبه مستأجر ... ۱۳۷
- بند دوم - میزان درصد اثرگذاری عوامل و اَیتم های افزایشنده ارزش حقوق مکتسبه مستأجر ..... ۱۳۹
- الف) درصد اَیتم های افزایشنده برای حقوق مکتسبه مستأجر و مشمول قانون ۱۳۷۶، ۱۳۹۰
- ب) درصد اَیتم های افزایشنده برای حقوق مکتسبه مستأجر در مشمول قانون ۱۳۵۶، ۱۳۹۰
- شیوه عملی ارزیابی و قیمت گذاری محل کسب توسط کارشناس رسمی دادگستری**..... ۱۴۱
- مبحث اول : مراحل عملی انجام کارشناسی** ..... ۱۴۵
- گفتار اول : مراحل قبل از تنظیم نظریه کارشناسی ..... ۱۴۵
- بند اول - مراجعه به مرجع مربوطه و مطالعه اسناد و مدارک مورد نیاز ..... ۱۴۵
- بند دوم - درخواست مکتوب از اصحاب پرونده، برای ارائه اسناد و مدارک ..... ۱۴۵
- بند سوم - تحقیق میدانی با مقایسه با قیمت بازار ..... ۱۴۶
- گفتار دوم : مراحل لازم برای تنظیم نظریه کارشناسی ..... ۱۴۶
- بند اول - شرایط شکلی تنظیم نظریه کارشناسی ..... ۱۴۷
- الف) در برگ های چاپی مخصوص باشد ..... ۱۴۷
- ب) نظریه کارشناسی باید فارسی و بدون قلم خوردگی باشد ..... ۱۴۷
- ب) نظریه کارشناسی باید امضاء و مهر شده باشد ..... ۱۴۸
- گفتار سوم: شرایط ماهوی تنظیم نظریه کارشناسی ..... ۱۴۸
- بند اول - مقدمه نظریه کارشناسی ..... ۱۴۸
- بند دوم - تشخیص و قید قانون حاکم بر روابط استحقاقی ..... ۱۴۹
- بند سوم - تشخیص انواع حق ایجاد شده برای محل کسب ..... ۱۵۰
- بند چهارم - تشخیص نوع حق ارجاع شده به کارشناسی ..... ۱۵۱
- بند پنجم - بررسی عوامل و اَیتم های موثر در ارزیابی حق مورد کارشناسی ..... ۱۵۱
- بند ششم - بررسی عوامل و اَیتم های افزایش درصد حق مورد کارشناسی ..... ۱۵۴
- بند هفتم - جمع بندی و تسجید گیری ..... ۱۵۵
- مبحث دوم: تحلیل و نقد نظریه های کارشناسی** ..... ۱۵۹
- گفتار اول : ویژگی های نظریه کارشناسی ..... ۱۵۹
- بند اول - موجه بودن نظریه کارشناسی ..... ۱۵۹
- بند دوم - صریح بودن نظریه کارشناسی ..... ۱۵۹
- بند سوم - مستدل بودن نظریه کارشناسی ..... ۱۶۰
- گفتار دوم : نمونه نظریه های کارشناسی ..... ۱۶۱
- بند اول - نمونه یک ..... ۱۶۱

- بند دوم - نمونه دوم ..... ۱۶۳
- گفتار سوم : نقد و بررسی نمونه نظریه‌های کارشناسی ..... ۱۶۵
- بند اول - عدم تعیین قانون حاکم بر روابط استیجاری ..... ۱۶۵
- بند دوم - عدم ذکر و بررسی آیتم‌های مؤثر در ارزیابی حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۶۵
- بند سوم - عدم بررسی عوامل افزایش دهنده حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۶۶
- حق مالکانه در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶** ..... ۱۶۷
- مبحث اول : حق مالکانه در قانون موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶** ..... ۱۶۹
- گفتار اول : مفهوم حقوقی و لغوی حق مالکانه ..... ۱۶۹
- بند اول - مفهوم لغوی «حق مالکانه» ..... ۱۶۹
- بند دوم - مفهوم حقوقی «حق مالکانه» ..... ۱۷۰
- گفتار دوم : تفاوت حق مالکانه با حقوق ایجاد شده ناشی از اسقاط شرط ..... ۱۷۱
- بند اول - الزامات قانونی برای اخذ رضایت یا موافقت مالک ..... ۱۷۲
- بند دوم - الزامات قراردادی برای اخذ رضایت یا موافقت مالک ..... ۱۷۳
- الف) شرط نتیجه ..... ۱۷۴
- ب) شرط فعل ..... ۱۷۴
- ب) شرط صفت ..... ۱۷۵
- مبحث دوم : موارد عرفی پرداخت حق مالکانه و درصد عرفی آن** ..... ۱۷۹
- گفتار اول : شیوه محاسبه و پرداخت عرفی «حق مالکانه» مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ..... ۱۷۹
- بند اول - موارد پرداخت عرفی حق مالکانه ..... ۱۷۹
- الف) انتقال محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به غیر ..... ۱۸۰
- ب) تغییر شغل محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۸۱
- ب) تغییرات در محل های سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۸۲
- بند دوم - شیوه محاسبه درصد حق مالکانه ..... ۱۸۵
- الف) درصد حق مالکانه در انتقال محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به غیر ..... ۱۸۶
- ب) درصد حق مالکانه تغییر شغل محل های سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۸۷
- ب) درصد حق مالکانه تغییرات در محل های سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۸۸
- ث) همزمانی دو عامل برای پرداخت حق مالکانه ..... ۱۸۸



گفتار دوم : موارد پرداخت و شیوه محاسبه حق مالکانه در روابط استیجاری	
مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶	۱۸۹
بند اول - موارد عرفی پرداخت حق مالکانه	۱۸۹
الف) انتقال محل سرقفلی به غیر	۱۹۰
ب) تغییر شغل محل سرقفلی	۱۹۱
پ) تغییرات در محل های سرقفلی	۱۹۳
بند دوم - شیوه محاسبه درصد حق مالکانه	۱۹۵
الف) درصد حق مالکانه در انتقال محل سرقفلی به غیر	۱۹۶
ب) درصد حق مالکانه در تغییر شغل محل سرقفلی	۱۹۶
ب) درصد حق مالکانه تغییرات در محل های سرقفلی	۱۹۷
ت) سهمینی ده عامل برای پرداخت حق مالکانه	۱۹۷
<b>قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶</b>	<b>۲۰۱</b>
فصل اول - کلیات	۲۰۱
فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن	۲۰۲
فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه	۲۰۳
فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره	۲۰۵
فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت	۲۱۰
فصل ششم - تعمیرات	۲۱۱
<b>آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت</b>	<b>۲۱۵</b>
<b>قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶</b>	<b>۲۱۸</b>
فصل اول - روابط مؤجر و مستأجر	۲۱۸
فصل دوم - سرقفلی	۲۱۹
<b>آیین نامه اجرایی قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶</b>	<b>۲۳۱</b>
<b>فهرست منابع و مأخذ</b>	<b>۲۳۵</b>
مقالات	۲۳۷

## مقدمه

یکی از مباحث و دغدغه‌هایی که موجب اختلاف شدید بین مراجع قضائی و کارشناسان و حتی وکلاء شده «شیوه ارزیابی و قیمت گذاری» حقوق مکتسبه مستأجر در اماکن استیجاری مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ می‌باشد؛ چرا که جهات متعدد قانونی وجود دارد مالک یا مؤجر ضمن تقدیم دادخواست برای تخلیه عین مستأجره (محل کسب) باید حقوق مکتسبه مستأجر را پرداخت نماید لاجرم برای ارزیابی این حقوق، موضوع به کارشناسی ارجاع می‌شود متأسفانه کارشناسان این حوزه اطلاع کافی و کامل از موضوع سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت و نحوه ارزیابی و قیمت گذاری آن ندارند صرفاً به شیوه قیمت گذاری املاک اقدام به ارزیابی حقوق مکتسبه مستأجر می‌کنند. این درحالی است که این دو موضوع با هم اختلاف فاحش و آشکاری دارد پس نتیجه‌ای جزء تضييع حقوق مستأجر بعضی مواقع هم مالک را نخواهد داشت به دیگر سخن، نتیجه این نوع قیمت گذاری و ارزیابی، خلاف واقع و اشتباه خواهد بود.

بنابراین، نگارندگان بر آن شده اند تا ضمن ارائه ضابطه برای ارزیابی و قیمت گذاری حقوق مکتسبه مستأجر (سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت) عوامل و آیتم‌های مؤثر در ارزیابی این نوع حقوق را مشخص و متعاقباً مراحل تنظیم و تحریر نظریه کارشناسی نیز به همراه نمونه‌های عملی آن را به همکاران محترم یادآوری نمایند.

از سوی دیگر وجود یا عدم وجود «حق مالکانه مالک و درصد متعلق به آن با توجه به نوع اقدامات حقوقی و مادی مستأجر» در اماکن تجاری و محل‌های کسب مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ و

۱۳۵۶ از موضوعات است که تا به امروز در هیچ یک از تحریرات حقوقی اشاره‌ای به آن نشده است در حالی که یکی از دغدغه‌های اساسی «اطراف قرارداد استیجاری» می‌باشد.

نگارندگان با کمک گرفتن از عرف و مفاد مقررات سرفقلمی و حق کسب و پیشه، ضابطه‌ای در خصوص «موارد پرداخت حق مالکانه و درصد آن» در این مختصر ارائه نموده‌اند تا بتواند گره‌گشا و راهنمای قابل اعتمادی برای تمام وکلا، کارشناسان و مردم عزیز کشورمان باشند.

تلاش شده، اثری بی نقص، تألیف و تقدیم جامعه محترم حقوقی شود؛ لیکن تنها در ذات حضرت حق نقصان را راهی نیست؛ لذا از اساتید و فرزندگان استدعا داریم نظرات و انتقادات و پیشنهادات خود را جهت فزودن بر غنای اثر از مؤلفین دریغ نفرمایند.

مهدی زینالی - توحید زینالی

اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و نود و چهار