

بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستأجر

تعیین سرففلی، حق کسب و پیشه و تجارت، اجاره‌بها،
تعدیل اجاره‌بها و اجرت‌المثل اماکن مسکونی و غیر مسکونی

تألیف - محمد مسعود علیزاده خرازی
عضو هیأت علمی دانشگاه صنعتی شریف
کارشناس رسمی دادگستری

مقدمه اقتصادی: طهماسب مظاهری
مقدمه حقوقی: بهمن کشاورز

نشر میزان
به انضمام قوانین، آرا و نظریات

سرشناسه : علیزاده خرازی، محمد مسعود.
 عنوان و نام‌پیداآور : بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستاجر:
 تعیین سرقتی، حق کسب و پیشه و تجارت.../
 تالیف محمد مسعود علیزاده خرازی
 مشخصات نشر : تهران: میزان، چ ۱، ۱۳۸۸، چ ۲، ۱۳۸۹.
 مشخصات ظاهری : ۳۵۲ص
 فروست : نشر میزان: ۴۰۸.
 شابک : 978-964-511-207-1
 وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا
 موضوع : مالک و مستاجر — قوانین و مقررات — ایران
 موضوع : مالکیت (حقوق) — ایران
 موضوع : مالک و مستاجر.
 شناسه افزوده : مظاهری، طهماسب، ۱۳۳۲- مقدمه نویسن.
 شناسه افزوده : کشاورز، بهمن، ۱۳۳۵- مقدمه نویسن.
 رده‌بندی کنگره : ۱۳۸۸ ۲ب/ع/۸۸۰/ KMH
 رده‌بندی دیویی : ۳۲۲/۵۵۰۲۳۳
 شماره کتابشناسی ملی : ۱۸۸۱۳۵۱

۴۰۸

نشر میزان

بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستاجر

محمد مسعود علیزاده خرازی

چاپ دوم: تابستان ۱۳۸۹

قیمت: ۷۰۰۰ تومان

شماره: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۶۷-۹۶۴-۵۱۱-۲۰۷-۱

فروشگاه مرکزی: خ انقلاب، رویروی درب اصلی دانشگاه تهران، ابتدای خ فخررازی، پلاک ۸۳، تلفن ۶۶۴۶۷۷۷۰

واحد پخش و فروش: خیابان سمیه، بین مفتوح و فرصت، پلاک ۱۰۲، تلفن ۸۸۴۴۹۵۲۹-۳۱

دفتر مرکزی: خیابان ایرانشهر جنوبی، جنب مسجدجلیلی، بن‌بست قره‌مگزلو، پلاک ۱، واحد ۶، تلفن ۸۸۳۰۶۲۰۲

فهرست مطالب

۹	مقدمه.....
۱۰	مقدمه.....
۱۳	بیشگفتار مولف.....
۱۶	قدردانی.....
۱۷	واژگان.....
۲۱	فصل اول: بررسی روابط حقوقی موجر و مستاجر.....
۲۱	۱-۱- قانون اجاره.....
۲۱	۲-۱- حدود شمول قوانین مربوطه.....
۲۴	۳-۱- سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت، و تفاوت آن‌ها.....
۲۴	۱-۳-۱- حق سرقفلی.....
۲۵	۲-۳-۱- حق کسب و پیشه و تجارت.....
۲۷	۴-۱- موارد ایجاد سرقفلی و حق ک.ب.ت.....
۳۰	۵-۱- حق ک.ب.ت و سرقفلی به چه اماکی تعلق می‌گیرد؟.....
۳۳	۶-۱- میزان حق ک.ب.ت.....
۳۷	۷-۱- برخی قوانین مرتبط با روابط موجر و مستاجر.....
۳۹	۸-۱- برخی قوانین مرتبط با اجاره‌بها، تعدیل اجاره‌بها و اجرت‌المثل.....
۴۰	۹-۱- تعمیرات.....
۴۲	۱۰-۱- خلاصه و نتیجه‌گیری.....
۴۴	فصل دوم: نمادها و اندیس‌ها و تعاریف.....
۵۲	فصل سوم: قواعد کلی مکانیزم تعیین ارزش‌ها و موضوعات روابط اقتصادی موجر و مستاجر.....
۵۲	۱-۲- موارد کارشناسی.....
۵۲	۲-۲- ارزش.....
۵۳	۳-۲- ارزش بازار آزاد.....
۵۳	۴-۲- ارزش دارای قیود.....
۵۳	۵-۳- عرف کارشناسان رسمی.....
۵۳	۶-۳- ارزش عرف کارشناسان رسمی.....
۵۴	۷-۲- ارزش مصوب.....
۵۴	۸-۲- ارزش مالک.....
۵۵	۹-۲- روش‌های ارزیابی و کارشناسی.....
۵۵	۱-۹-۳- مقایسه با قیمت بازار.....
۵۵	۲-۹-۳- رابطه ارزش حاضر سرمایه و درآمد ناشی از آن.....
۵۵	۳-۹-۳- هزینه ایجاد یا جایگزینی.....
۵۵	۱۰-۲- انتخاب روش ارزش‌گذاری.....
۵۶	۱۱-۲- حساسیت.....

۶ / بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستأجر

- فصل چهارم: مورد اجاره بدون سرقفی و بدون حق ک.پ.ت ۵۸
- فصل پنجم: مورد اجاره جهت سکونت (بدون سرقفی و بدون حق ک.پ.ت) ۶۰
- ۱-۵- مراجعه مستقیم ۶۱
- ۲-۵- ارزش هدانیک Hedonic (مطلوبیت) ۶۱
- ۱-۲-۵- تعیین اجاره‌بهای ماهانه آپارتمان‌های مسکونی ۶۲
- ۲-۲-۵- تعیین اجاره‌بهای ماهانه واحدهای ویلایی مسکونی ۶۳
- ۳-۵- تعیین اجاره‌بها از طریق قیمت ۷۲
- ۱-۲-۵- عوامل مؤثر بر قیمت مسکن ۷۲
- ۲-۳-۵- قیمت واحد مسکونی و مستنلات ۷۶
- ۳-۳-۵- عوامل مؤثر بر بازار مسکن ۷۶
- ۳-۴- رابطه قیمت مسکن و اجاره‌بها ۷۸
- ۵-۲-۵- مطالعات آماری تحولات قیمت مسکن، زمین، اجاره‌بها در سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۸۶ ۷۹
- ۴-۵- سایر روش‌های ارزیابی ۹۳
- فصل ششم: مورد اجاره برای فعالیت اقتصادی ۹۴
- ۱-۶- ارزش و اجاره‌بهای واحدهای تجاری و اداری و غیر مسکونی ۹۴
- ۲-۶- روش‌های ارزیابی و کارشناسی ۹۴
- ۱-۲-۶- مقایسه با قیمت بازار ۹۴
- ۲-۲-۶- رابطه ارزش حاضر سرمایه و درآمد ناشی از آن ۹۵
- ۲-۲-۶- هزینه ایجاد یا جایگزینی ۹۵
- ۳-۶- انتخاب روش ارزش‌گذاری ۹۵
- ۴-۶- حساسیت ۹۵
- فصل هفتم: مورد اجاره غیر مسکونی (جهت فعالیت اقتصادی، بدون سرقفی و بدون حق ک.پ.ت) ۱۰۶
- ۱-۷- قواعد کلی ۱۰۶
- ۲-۷- روش‌های تعیین اجاره‌بهای بازار آزاد (E_b) ۱۰۸
- ۱-۲-۷- مقایسه با قیمت بازار ۱۰۸
- ۲-۲-۷- به دست آوردن اجاره‌بها از طریق متوسط نرخ رشد اجاره‌بها ۱۰۸
- ۳-۲-۷- اجاره‌بها از طریق شاخص گروه مسکن ۱۰۸
- ۴-۲-۷- اجاره‌بها از طریق شاخص کل بانک مرکزی ۱۰۹
- ۵-۲-۷- قیمت به درآمد ۱۰۹
- ۶-۲-۷- روش هزینه ایجاد یا جایگزینی ۱۰۹
- ۷-۲-۷- روش توجیه اقتصادی (روش NPV و یا IRR) ۱۱۱
- فصل هشتم: یادآوری، تعاریف و اختصاها (مورد اجاره مشمول سرقفی و یا حق ک.پ.ت) ۱۱۴
- ۱-۸- تعریف سرقفی و یا حق ک.پ.ت از نظر اقتصادی ۱۱۵
- ۲-۸- ارزش ۱۱۵
- ۳-۸- تفاوت سرقفی و حق کسب و پیشه و تجارت ۱۱۷
- ۴-۸- تعیین دقیق‌تر ارزش‌ها ۱۲۲

۱۲۴	فصل نهم: سرقتی
۱۲۴	۱-۹- موارد تعیین سرقتی
۱۲۵	۲-۹- روش تعیین ارزش سرقتی بازار آزاد
۱۲۶	۳-۹- سرقتی مستأجری که دارای حق انتقال به غیر نیست
۱۲۷	۴-۹- روش‌های تعیین سرقتی توسط کارشناسان رسمی
۱۲۷	۵-۹- نکات سرقتی
۱۳۹	فصل دهم: سرقتی روابط مشمول قانون سال ۱۳۷۶ (بعد از اول مهر ماه سال ۱۳۷۶)
۱۴۰	۱-۱۰- سرقتی به قیمت عادلانه روز
۱۴۲	۲-۱۰- قواعد کلی
۱۴۴	۳-۱۰- سرقتی نظریه اکثریت
۱۴۵	۴-۱۰- سرقتی ماده شش
۱۴۹	۵-۱۰- سرقتی ناشی از شروط ضمن عقد (مادتهای ۷، ۸ و -)
۱۵۴	۶-۱۰- سرقتی ماده هفت
۱۶۴	۷-۱۰- سرقتی ماده هشت
۱۷۳	۸-۱۰- سرقتی ناشی از سایر شروط ضمن عقد
۱۷۷	۹-۱۰- سرقتی نظریه اقلیت
۱۸۲	۱۰-۱۰- تعیین اجاره‌بها و اجرت‌المثل
۱۸۴	فصل یازدهم: ارزش ملکیت واحدهای تجاری (مشمول سرقتی)
۱۸۵	۱-۱۱- مقایسه با قیمت بازار (Market comparison approach)
۱۸۵	۲-۱۱- رابطه ارزش حاضر سرمایه و درآمد ناشی از آن
۱۸۵	۳-۱۱- هزینه ایجاد یا جایگزینی (Cost approach)
۱۸۶	فصل دوازدهم: تعدیل اجاره‌بها (روابط قبل از اول مهر ماه ۱۳۷۶)
۱۹۶	فصل سیزدهم: حق کسب و پیشه و تجارت
۱۹۷	۱-۱۳- موارد تعیین ارزش حق ک.ب.ت
۱۹۷	۲-۱۳- روش تعیین میزان حق ک.ب.ت
۲۰۲	۳-۱۳- ۱- روش مستقیم
۲۰۲	۳-۱۳- ۲- روش تفکیک
۲۰۴	۳-۱۳- ۳- حق ب.س روابط قبل از اول مهرماه ۱۳۷۶
۲۱۸	۴-۱۳- روش تعیین حق رونق (شهرت) کسب (HR)
۲۱۸	۴-۱۳- ۱- روش‌های تعیین ارزش رونق (شهرت) کسب و پیشه ایجاد شده
۲۲۱	۵-۱۳- تعیین شاخص تعلق حق رونق (شهرت) کسب
۲۲۱	۵-۱۳- ۱- تعیین شاخص تعلق حق رونق (شهرت) کسب، (شاخص رونق کسب = IR)
۲۲۳	۵-۱۳- ۲- روش‌های تعیین پارامترهای حق رونق کسب
۲۲۸	۵-۱۳- ۳- سهم مستأجر از ارزش رونق کسب
۲۳۲	۶-۱۳- اجاره‌بها و اجرت‌المثل

۸ / بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستأجر

فصل چهاردهم: ارزش ملکیت واحدهای تجاری (مشمول حق ک.پ.ت)	۲۳۵
فصل پانزدهم: دیاگرام ها	۲۳۷
۱-۱۵- دیاگرام سیر تاریخی روابط موجر و مستأجر	۲۳۸
۲-۱۵- دیاگرام محل هایی که مشمول سرقتی یا حق ک.پ.ت هستند	۲۳۹
۳-۱۵- دیاگرام دسته بندی کلی روابط موجر و مستأجر	۲۴۰
۴-۱۵- دیاگرام دسته بندی روابط موجر و مستأجر بعد از اول مهر ماه ۱۳۷۶	۲۴۱
۵-۱۵- دیاگرام دسته بندی روابط موجر و مستأجر قبل از اول مهر ماه ۱۳۷۶	۲۴۳
فصل شانزدهم: قوانین روابط موجر و مستأجر	۲۴۴
فصل هفدهم: فهرست نقاط مشمول کسب و پیشه و تجارت	۲۸۴
فصل هجدهم: آرا و نظریات	۲۹۱
منابع و مآخذ	۳۵۲

مقدمه

فارغ از اختلاف نظرهای حقوقی در خصوص روابط موجر و مستأجر در عمل نیز در تعیین ارزش‌های مطروحه در روابط اقتصادی موجر و مستأجر با اشکالات و نظریات متفاوت مواجه می‌باشیم و بدین سبب موضوعات اقتصادی جاری بین مالکین و مستأجرین از چالش‌های مهم اقتصادی جامعه کنونی به ویژه در جوامع شهری می‌باشد. با عنایت به نوسان شدید قیمت املاک و افزایش شدید اجاره‌بها، ارزش سرقفلی و ارزش حق کسب و پیشه، اهمیت و حساسیت این موضوعات را در جامعه بیش از پیش نمودار کرده است و از آنجایی که این موارد در کمتر نوشتاری تحلیل و بحث شده، کتاب حاضر شروع خوبی برای بحث و تبادلات فکری و ترویج این امور مهم است.

در خصوص موضوعات اقتصادی مطرح در بخش مستغلات از قبیل سرقفلی، حق کسب و پیشه و تعدیل اجاره‌بها به دلیل تأثیر موضوعات حقوقی و ابهامات و مناقشات مطروحه در این خصوص لازم به تدوین کتب و مقالات وجود دارد. زیرا در مورد حق کسب و پیشه و تعدیل اجاره‌بهای یک واحد تجاری مشخص، مبالغی مختلف توسط کارشناسان رسمی اعلام می‌گردد، که حل و فصل اختلافات را مشکل می‌کند. با تحلیل و بررسی دقیق و ارزیابی روش‌های محاسبه می‌توان به نتایج همگن و منطقی دست یافت تا موجبات تأمین دقیق‌تر حقوق طرفین را نماید.

جناب آقای مسعود علیزاده در این کتاب علاوه بر طرح موضوعات اولیه قانونی و حقوقی مرتبط با روابط موجر و مستأجر، مباحث اقتصادی و مالی مرتبط با روابط موجر و مستأجر و استفاده از روش‌های کلاسیک ارزیابی پرداخته است.

بدیهی است این موضوعات هرچه دقیق‌تر تعریف و تبیین شود علاوه بر دقت در تعیین ارزش‌ها، باعث هماهنگی بیشتر ارزشیابی‌ها نیز می‌گردد و می‌تواند باعث بهبود فضای کسب و کار کشور شود.

در نهایت این کتاب می‌تواند محل مراجعه کارشناسان رسمی و سایر فعالین در حوزه املاک و مستغلات باشد.

طهماسب مظاهری

مقدمه

۱) «سرقفلی» لفظی است که در تاریخ حقوقی و قضائی ما ریشه دارد و «حق کسب و پیشه و تجارت» نیز حداقل از زمان دکتر میلیسپو به بعد در فرهنگ حقوقی ما شناخته شده است.

تا آنجا که مباحث نظری و علمی صرف مطرح باشد، در خصوص این دو با مشکلی مواجه نیستیم. اما آنگاه که به حیطة عمل و مبادلات اقتصادی وارد می‌شویم، تعریف هریک از اینها، موارد تشابه و افتراقشان، امکان یا عدم امکان تداخلشان، نحوه و معیار تعیین معادل ریالی آنها - همه و همه - موضوعیت و اهمیت پیدا می‌کند. این بحث که سرقفلی همان «حق کسب و پیشه و تجارت» است یا نه، سال‌ها مطرح بوده و عدم دقت قانون‌گذار در تنظیم قوانین نیز به آن دامن زده است. زیرا در برخی قوانین یا نظامات خاص قانونگذار یا واضح نظامات لفظ «سرقفلی» را به جای «حق کسب و پیشه و تجارت» به کار برده و این تصور را ایجاد کرده که این هر دو یکی است.

با تصویب و اجرای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ این شبهه برطرف شد. در این قانون فقط «سرقفلی» مطرح است و بحثی از «حق کسب و پیشه و تجارت» نیست. به عبارت دیگر در روابط استیجاری مشمول قانون سال ۱۳۵۶، مقوله «حق کسب و پیشه و تجارت» به تصریح قانون و مفهوم سرقفلی به حکم عرف می‌تواند وجود داشته باشد. البته «سرقفلی» در صورتیکه بدواً به موجر پرداخت شده باشد یکی از عوامل مؤثر در میزان حق کسب و پیشه و تجارت تلقی خواهد شد و اگر در ابتدای عقد اجاره پرداخت نشده باشد، آنچه بین طرفین مطرح خواهد بود، فقط «حق کسب و پیشه و تجارت» است و لاغیر.

اما در روابط استیجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ تنها با «سرقفلی» مواجه هستیم که اگر در ابتدای اجاره به موجر پرداخت شود، در موقع تخلیه به نرخ روز بازپرداخت خواهد شد و اگر پرداخت نشده باشد، موجر به مستأجر چیزی نخواهد داد. البته قانون‌گذار ما بازاء مالی برخی از شروطی را نیز که ممکن است به نفع مستأجر شده باشد و وی در قبال اسقاط آن از موجر پولی بگیرد، «سرقفلی» نامیده است.

اما نکته اصلی و مهم این است که در محدوده قانون سال ۱۳۷۶ هیچ حقی به طور اتوماتیک و خود به خودی برای مستأجر محل کسب ایجاد نمی‌شود، حال آن که در قانون سال ۱۳۵۶ این حق به طور اتوماتیک ایجاد می‌شد و این تفاوت مهم و اصلی این دو مقوله است.

۲) صرفنظر از مناقشات حقوقی و قضائی راجع به این دو مفهوم در باب اینکه در چه مواردی محقق می‌شوند و در چه حالاتی تحقق نمی‌یابند و در چه صورتهایی ساقط می‌گردند، نکته مهمی که وجود دارد نحوه تعیین مبلغ و معادل ریالی آن هاست در مواردی که طبق قانون باید پرداخت شوند.

در این مورد از دیرباز نظریات مختلفی ابراز شده و تا آنجا که بنده به یاد دارم تنها ضابطه موجود در این مورد، آئین‌نامه شهرداری جهت تعیین میزان حق کسب و پیشه و تجارت است در مواردی که ملکی در طرحهای شهرداری قرار می‌گیرد. در این آئین‌نامه هم صرفاً عوامل مؤثره در میزان حق کسب و پیشه و تجارت برشمرده شده بدون اینکه «بارم» و ارزش هریک از این عوامل ولو به اجمال مشخص شده باشد.

حال آن که می‌دانیم در دنیای امروز تبدیل همه پدیده‌ها - اعم از مادی و معنوی - به نوعی و ترتیبی، به واقعیت‌های عددی امری متداول و مرسوم است و تقریباً هیچ چیز نیست که متخصصین نتوانند - در مقام مقایسه یا محاسبه - آن را به عدد تبدیل کنند.

۳) جناب آقای مسعود علیزاده در اثر ارزشمند خود، ضمن پرداختن اجمالی به مناقشات و مباحثات حقوقی و قضائی موجود - که البته با توجه به طبع کارشان ورود در تفصیل این مباحث نه لازم بود و نه مفید - جنبه محاسباتی و مالی موضوع را مدون و «فورموله» کرده‌اند که کاری بسیار مفید است و در تحلیل نهایی هرگاه استفاده از این روشها متداول شود، مانع از تضییع حق طرفین عقد اجاره - خواه رابطه استیجاری مشمول قانون ۱۳۵۶ باشد و خواه تابع قانون ۱۳۷۶ - خواهد شد. زیرا مقام قضائی صرفاً به تعلق یا عدم تعلق سرقفلی و بقاء یا سقوط حق کسب و پیشه و تجارت نظر می‌دهد و تعیین مبلغ را به کارشناس ارجاع می‌کند. حال اگر معیار و مبنای مشخص و ثابتی برای محاسبه و تعیین مبلغ نداشته باشیم، ناچار با نظریات متفاوت و متنوعی مواجه خواهیم شد که گاهی تفاوت آن‌ها با یکدیگر - در خصوص محل واحد - باورنکردنی به نظر می‌رسد.

همچنان که مباحث مربوط به جنبه‌های حقوقی هر دو قانونی مورد اشاره، هنوز محل مناقشه و اختلاف است، حال آن که از اجرای اولی ۳۲ سال و از اجرای دومی ۱۲ سال گذشته است و برخی تصور می‌کردند قانون ۱۳۷۶ به همه اختلافات و تعارضات حقوقی و قضائی پایان خواهد داد که چنین نشد، فورمول‌ها و روش‌های محاسبه و اجزاء آن‌ها نیز می‌تواند - و باید- در طول زمان و ضمن عمل اصلاح شود و تکامل یابد.

از اصل «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت» که مشکل‌ترین قسمت قضیه است، نحوه تعیین اجره‌المثل و «تعدیل اجاره‌بها» نیز متفرع شده که در جای خود محل مناقشه بسیار است. اینکه در تعدیل اجاره‌بها باید اجاره زمان کارشناسی را تعیین کرد یا باید مبلغی را که مبنای توافق اولیه بوده در محاسبه دخالت داد؟ سؤالی است که پاسخهای گوناگون دارد که هر یک درخور تأمل و قابل دفاع است اما در این مورد هم مبنای معیار دقیقی وجود ندارد. بررسی‌ها و استنتاج‌های جناب آقای علیزاده در این قسمت نیز جالب و درخور توجه است و می‌تواند برخی مشکلات دیرپا را حل کند.

بی‌گمان جناب آقای مسعود علیزاده به عنوان کارشناس رسمی دادگستری در بهترین موقعیت برای ایجاد روش‌های عینی و ملموس به جای روش‌های ذهنی و غیرقابل لمس، در موارد پیشگفته هستند و اثر ایشان می‌تواند برای دادگاه‌ها و وکلای دادگستری و کارشناسان رسمی و حتی موجرین و مستأجرین آموزنده و راهگشا باشد. امیدوارم ناظر فعالیت‌های بیشتر علمی و فنی ایشان باشیم.

بهمن کشاورز - وکیل دادگستری

بیشگفتار مولف

آنچه امروز از دغدغه‌های مهم زندگی شهرنشین است بی‌شک موضوعات اقتصادی و مالی، خصوصاً مسائل مربوط به روابط موجر و مستأجر است. چه مستأجرین به عنوان پرداخت‌کننده اجاره‌بها و چه موجرین به عنوان دریافت‌کننده این اجاره‌بها، خواه ناخواه، با مسائل مربوط به این موضوع روبرو هستند. این امر از آنجا اهمیت پیدا می‌کند که تقریباً نزدیک به نیمی از خانوارهای شهری یا مستأجرند و پرداخت‌کننده اجاره‌بها و در گیر با مشکلات آن و یا موجرند و دریافت‌کننده اجاره‌بها و در گیر با مسائل آن.

با افزایش رو به رشد ارزش‌های مالی منکی بر روابط موجر و مستأجر، مسائلی از قبیل اجاره‌بها، سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت و مانند آن، از موضوعات مهم اقتصاد خانواده‌ها محسوب می‌شود، و از آنجایی که مستأجرین غالباً از اقشار متوسط و رو به پایین جامعه هستند و اجاره‌بها بخش مهمی از هزینه خانواده آن‌ها را تشکیل می‌دهد لذا برای رعایت عدالت، مسائل روابط موجر و مستأجر باید کانون توجه بیشتر قرار گرفته و با ظرافت و حساسیت بیشتری بررسی شود.

از آنجایی که موضوعات حقوقی در مسائل اقتصادی طرح شده در بخش مستغلات از قبیل سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت و تعدیل اجاره‌بها تأثیرگذار است و این موضوعات خود ابهاماتی دارند. لازم است تحلیل و بررسی دقیق‌تری صورت گیرد تا با ارایه روش‌های محاسبه‌ای مناسب حقوق طرفین به نحو احسن و دقیق‌تری تأمین شود و البته فراهم آوردن مطالبی در حوزه کارشناسی، ناگزیر مشکلات فراوانی را به دنبال دارد. هر چند این امر در ابتدا ظاهری ساده دارد ولی باید دانست که ساختار آن پیچیده و متنوع است.

در کتاب حاضر، سعی شده مسائل و موضوعات مربوط به روابط موجر و مستأجر چه در بخش مسکونی و چه در بخش غیر مسکونی مورد تحلیل و بررسی قرارگیرد تا با ارایه روش‌های کارآمد نظریات کارشناسی رسمی هر چه منسجم‌تر، پیش روی مخاطبین قرار گیرند.

در این کتاب علاوه بر آن که به موضوعات اولیه قانونی و حقوقی مرتبط با روابط موجر و مستأجر توجه شده است. با استفاده از روش‌های کلاسیک ارزیابی و کارشناسی در دنیا، به بررسی عملی موضوعات مهم و مطرح امروز، در چهار حوزه تعیین اجاره‌بهای واحدهای مسکونی، اجاره‌بهای واحدهای غیر مسکونی، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت پرداخته شده است و برای این که مطالب قابل درک باشد از موضوعات ساده‌تر آغاز و با موضوعات پیچیده‌تر به پایان رسانده‌ایم.

در متن کتاب ابتدا به بحث و طرح قواعد کلی برای تحلیل اقتصادی موضوعات پرداخته شده است، سپس پاسخ اقتصادی به آن مسائل ارایه گردیده و بعد به ابهامات جدید مطرح شده از بررسی اقتصادی موضوعات و نقد آن ابهامات جدید، توجه شده است.

در عصر حاضر استفاده هرچه بیشتر از شیوه‌های رایانه‌ای و ریاضیات در امور کارشناسی می‌تواند مطلوب باشد لذا سعی بر این بوده که از این موضوع در روش‌های NPV و IRR بهره گرفته شود.

برای سهولت درک مطالب و انسجام موضوعات، دیاگرام‌های مربوط به امور حقوقی، قانونی و ارزیابی موضوعات اقتصادی موجر و مستأجر آورده شده است.

طبیعت مسایل اقتصادی خود پیچیده است و تغییرات ناشی از گذر زمان و همچنین دگرگونی‌هایی که در اثر شروط ضمن عقد در ارزش‌های مطرح شده ایجاد می‌شود مسلماً به این پیچیدگی‌ها دامن می‌زند.

در این کتاب به مباحث نظری حقوقی و اقتصادی پرداخته نشده بلکه سعی بر آن بوده تا به صورت ساده و عملی بیشتر به ارایه طریق توجه شود چرا که ثابت شده مباحث صرفاً نظری در عمل ارزش چندانی ندارند. بر همین اساس نویسنده نظر بر آن داشته تا با شیوه‌های جدید و مستدل به ارایه روش‌های مناسب در تعیین ارزش‌های اقتصادی موجود در روابط موجر و مستأجر پردازد و سعی در طرح روش‌های علمی، عملی و تجربی برای ارزیابی و ارزش گذاری داشته است. برای نیل به این مقصود بیشتر سعی شده برای تعیین ارزش‌های مورد نظر و تطابق آن با واقعیت، به قیمت بازار رجوع شود. بدین منظور سعی بر استفاده از روش‌های کلاسیک اقتصادی و انطباق آن با واقعیات ارزش‌های اقتصادی موجود در بازار، با توجه به قوانین حاکم در روابط

موجر و مستأجر نموده و همچنین به تشریح عوامل مؤثر گوناگون روی ارزش‌ها پرداخته است.

در بخش پایانی کتاب، برای راحتی کار و مراجعه خوانندگان، قوانین موجر و مستأجر و آراء و نظریات موجود در این باب، گردآوری شده است.

از آنجا که مراجع و کتب معتبری در اختیار کارشناسان رسمی نیست و شاید برخی از ایشان با امور کارشناسی آگاهی کافی نداشته باشند، نظریات کارشناسی دچار آشفتگی شده و حتی گاهی بعضی از این نظریات کارشناسی از منطبق عدالت و واقعیت‌های حقوقی و اقتصادی فاصله زیادی دارند، که این امر موجب عدم یکنواختی و انسجام در موضوعات مربوط به روابط موجر و مستأجر شده است. امیدوارم این کتاب حاضر گام کوچک در ارتقای کیفیت و انسجام نظریات کارشناسی باشد و نه تنها برای کارشناسان رسمی بلکه، برای سایر افرادی که با املاک و مستغلات سر و کار دارند، از قبیل موسسات مالی و آژانس‌های مسکن و املاک و... نیز مفید باشد.

در پایان پیشاپیش از تمام کسانی که کتاب را مطالعه می‌فرمایند و مطالب آن را مورد نقد و ارزیابی قرار می‌دهند و در این زمینه پیشنهاداتی ارائه می‌نمایند کمال سپاس و تشکر را دارم و آماده دریافت نظریات و پیشنهادات ایشان از طریق آدرس اینترنتی alizadeh@sharif.edu یا alizadeh@sharif.ir هستم.

محمد مسعود علیزاده خرازی

سیاس و قدردانی

۱- از جناب آقای دکتر ظهماسب مظاهری، (اقتصاددان، وزیر سابق وزارت دارایی و امور اقتصادی و رئیس سابق بانک مرکزی) که ضمن بررسی و اظهار نظر در مورد کتاب محبت خود را به نهایت رسانده و مقدمه‌ای بر این کتاب مرقوم فرموده‌اند، بی نهایت سپاسگزارم.

۲- از جناب آقای بهمن کشاورز، (حقوقدان، رئیس شورای اجرایی اتحادیه سراسری کانون وکلای دادگستری ایران، رئیس سابق هیأت مدیره کانون وکلای دادگستری مرکز و نویسنده کتاب سرفقلمی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، و کتاب بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستأجر) که ضمن بررسی و اظهار نظر در مورد کتاب حاضر اظهار لطف را به نهایت رسانده و مقدمه‌ای بر این کتاب مرقوم فرموده‌اند، بی نهایت سپاسگزارم.

۳- از آقایان غلامحسین عربیه و سید علی موسوی، رؤسای محترم اداره بررسی‌های حقوقی (بانک مرکزی) و کارشناسان محترم آن اداره و آقایان ابوالفضل اکرمی و محمد ولی مقدم زنجانی، رؤسای محترم اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی و کارشناسان محترم آن اداره که طی نامه شماره ۷۴۸ مورخ ۱۳۸۷/۷/۱۵ در مورد جنبه‌های حقوقی و اقتصادی سرفقلمی و حق کسب و پیشه و تجارت در کتاب حاضر اظهار نظر نمودند، بسیار سپاسگزارم.

۴- از آقایان ابوالفضل اکرمی و محمد فاضل باروتچی، رؤسای محترم اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی و کارشناسان محترم آن اداره که طی نامه شماره ۸۸/۱۱۹۳۲۴ مورخ ۱۳۸۸/۰۶/۰۷ اظهار نظر نمودند و در پایان نیز نظر خود را به این ترتیب ابراز داشته‌اند که «در مجموع نگارنده رساله، رویکرد نسبتاً دقیقی را در ارتباط با محاسبات حق کسب و پیشه و روابط موجر و مستأجر ارائه نموده و مجموعه‌ای قابل توجه در این خصوص تألیف کرده‌اند. توصیه می‌شود اگر مقرر است به صورت کتاب منتشر شود، رساله برای اهل فن و داوران صاحب نظر نیز ارسال گردد.» و توصیه نموده‌اند که کتاب در معرض نقد و اظهار نظر اهل فن و داوران صاحب نظر قرار گیرد، بسیار سپاسگزارم.

محمد مسعود علیزاده خرازی