

به نام خدا

جناب آقای دکتر علی پور

ریاست محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

با اهداء سلام،

احتراماً عطف به ابلاغ شماره ۳۹۷۷ مورخ ۲۰/۰۳/۱۳۹۹ و ابلاغ های اصداری بعدی، در خصوص تشکیل گروه دوم کمیسیون وحدت رویه رشته راه و ساختمان با عنوان " مبانی تعیین سرقتی و حقوق کسب یا پیشه یا تجارت و تعیین اجاره بها و اجرت المثل"، بدینوسیله قسمت اول راهنمای عمل تهیه شده گروه دوم شامل مباحث "تعیین اجاره بها، اجرت المثل و تعدیل اجاره بها" جهت استحضار و امر به ابلاغ تقدیم می گردد.

این قسمت با کوشش و همت آقایان غلامرضا توکلی اردکانی، شاهرخ ابراهیمی قاجار، سید محمد رضا شبیری نژاد، حسن شاه محمدی، سید محمد تجملی، شهرام وثوق، محمد جواد تیموری، اسماعیل ضرغامی، پژمان وهاب کاشی و کریم جهان آرا و صرف جلسات متعدد تدوین گردیده و توسط اکثریت قاطع اعضا، امضاء و تأیید شده است.

شایان ذکر است قسمت دوم این راهنما، در مورد "سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت" در حال بررسی و تدوین می باشد.

با تجدید احترام

دبیر گروه دوم کمیسیون وحدت رویه

کریم جهان آرا

بسم الله الرحمن الرحيم
به استحضار رسید که این سند
برای سهم برداری همکاران رشته راه و ساختمان
علی پور



تعیین سرقفلی و حقوق کسب یا پیشه یا تجارت و تعیین اجاره بها و اجرت المثل (قسمت اول: تعیین اجاره بها و اجرت المثل، تعدیل اجاره بها)

مقدمه:

با هدف تعمیم عدالت و کاهش اختلاف در نظرات کارشناسی، هیأت مدیره محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران، ضرورت ارایه راهنمای عمل، مبتنی بر دانش و تجارب کارشناسی را تشخیص داده و نسبت به تشکیل و سازماندهی کارگروه‌های مشورتی، فنی و تخصصی، برای تدوین راهنمای عمل و ارائه نظریه مشورتی در موضوعات کارشناسی دارای اولویت، اقدام نموده‌اند. امید است نتیجه بررسی‌های کارگروه‌های تخصصی که در قالب راهنمای عمل تدوین و انتشار می‌یابد، منجر به ارتقای کیفی گزارشات کارشناسی شود.

۱- کلیات:

۱-۱- هدف:

هدف راهنمای عمل، ارایه راهکارهای مبتنی بر اصول و مبانی، برای تعیین و تعدیل اجاره بها، تعیین اجرت المثل، تعیین حق سرقفلی و حقوق کسب یا پیشه یا تجارت است.

۱-۲- حوزه شمول و مدت اعتبار:

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

۱-۳- دامنه کاربرد:

دامنه کاربرد این راهنما برای شرایط متعارف بازار مسکن و در مورد ساختمان‌های متداول در مباحث "تعیین و تعدیل اجاره بها"، "تعیین اجرت‌المثل" و "تعیین حق سرقفلی، حقوق کسب یا پیشه یا تجارت" است

۱-۴- 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.

۱-۵- قوانین و مقررات:

فهرست برخی از قوانین و مقررات مرتبط به روابط موجر و مستاجر به شرح جدول 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 مستاجر سال ۱۳۲۹	۱۳۲۹/۰۳/۱۰	کمیسیون مشترک مجلسین
۳	آیین نامه تعیین نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت	۱۳۴۸/۰۴/۰۱	هیئت وزیران
۴	قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶	۱۳۵۶/۰۵/۰۲	مجلس شورای ملی

مناظرانه با دستور العمل تهیه شده

موافق نیستم و این را ویرایش

۱۴۰۱/۰۵/۲۴
سهرخ ابراهیمی

مهر و امضاء
معاونت حقوقی
۱۴۰۱/۰۵/۲۴

ردیف	عنوان	تاریخ تصویب	مرجع تصویب
۵	لایحه قانونی اصلاح ماده ۴ قانون موجر و مستاجر در شورای انقلاب	۱۳۵۸/۰۹/۰۳	شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
۶	لایحه قانونی راجع به توقف اجرای کلیه احکام و دستورهای اجرایی دادگاههای صالحه و مراجع ثبتی	۱۳۵۹/۰۲/۳۱	شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
۷	قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲	۱۳۶۲/۰۲/۱۳	مجلس شورای اسلامی
۸	قانون الحاق یک تبصره بعنوان تبصره یک به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳/۲/۱۳۶۲	۱۳۶۲/۰۶/۲۸	مجلس شورای اسلامی
۹	قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۲۸/۰۴/۱۳۶۴ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳/۰۲/۱۳۶۲ مجلس شورای اسلامی	۱۳۶۵/۰۷/۲۴	مجلس شورای اسلامی
۱۰	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر	۱۳۶۵/۰۸/۱۵	مجلس شورای اسلامی
۱۱	قانون الحاق دو تبصره بعنوان تبصره های ۳ و ۴ به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳/۲/۱۳۶۲	۱۳۶۹/۰۷/۰۸	مجلس شورای اسلامی
۱۲	قانون تمدید و اصلاح تبصره های ۳ و ۴ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳/۲/۱۳۶۲	۱۳۷۱/۰۸/۱۰	مجلس شورای اسلامی
۱۳	قانون الحاق یک بند به عنوان بند ج و دو تبصره به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۶۲	۱۳۷۲/۱۱/۲۴	مجلس شورای اسلامی
۱۴	قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶	۱۳۷۶/۰۵/۲۶	مجلس شورای اسلامی

۱-۵- تعاریف و اصطلاحات:

مال: چیزی است که مفید بوده و نیازی را برآورد، و قابل اختصاص به شخص یا ملت معین باشد.

عین مال: مالی که وجود خارجی داشته و با حس لامسه قابل ادراک باشد.

منفعت مال: ثمره‌ی حاصل از مال که بتدریج از آن بدست می‌آید، بی آنکه از عین مال به گونه‌ای محسوس بکاهد.

حق انتفاع: حق بهره‌برداری از منفعت مال، در حالی که منفعت آن به مالک عین تعلق دارد و در ملک او بوجود می‌آید.

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

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

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

اجرت المثل: مبلغی که منتفع باید بابت اجرت منافع استیفاء 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 سرقتی، 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 مالکیت

نامیده می‌شود.

۱۳۸۱/۰۵/۲۸
اداره ثبت

۱۳۸۱/۰۵/۲۸
اداره ثبت

مهر و امضاء
۱۳۸۱/۰۵/۲۸
سپاه خاکی ابراهیمی

مهر و امضاء
۱۳۸۱/۰۵/۲۸
سپاه خاکی ابراهیمی

مهر و امضاء
۱۳۸۱/۰۵/۲۸
سپاه خاکی ابراهیمی

مهر و امضاء
۱۳۸۱/۰۵/۲۸
سپاه خاکی ابراهیمی

ملک مشابه: ملکی که بیشترین تشابه ممکن از لحاظ محلّیت، 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.

۱-۶-۶- ملاحظات و محدودیت‌ها:

۱-۶-۱- برترین روش در ارزیابی، استفاده از اطلاعات املاک مشابه با مراجعه مستقیم به بازار است و لذا 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 به دلایل ذیل محدودیت کاربرد دارد.

- در دسترس نبودن اطلاعات آماری در دوره‌هایی از سنوات گذشته؛
- تفاوت رویکرد، متدولوژی 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 ارایه شده با ملک مورد بررسی؛

۲- تعیین اجاره بهای املاک:

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

۱-۲- تعیین اجاره بها بر مبنای اجاره بهای املاک مشابه:

در این روش، اجاره بهای ملک با انجام بررسی‌های لازم و بر اساس نوع بهره برداری، موقعیت، مساحت، کیفیت مصالح بکار رفته، قدمت و امکانات ملک مورد نظر، در مقایسه با اجاره بهای املاک مشابه با آن تعیین می‌شود.

۲-۲- تعیین اجاره بها بر مبنای ارزش ملک:

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

$$\text{ارزش ملک} \times R = \text{اجاره بهای سالانه ملک}$$

توضیحات:

- چنانچه ملک مورد اجاره بدون منع قانونی و با تراضی طرفین، برای بهره برداری خاص مد نظر باشد، ارزش ملک متناسب با نوع بهره برداری آن تعیین می‌شود.
- نظر به اینکه میزان رشد ارزش املاک و اجاره آنها در زمان‌های مختلف، لزوماً یکسان نیست، لذا ضریب R نیز تغییر می‌نماید.

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

۱۴۰۱/۰۵/۲۴
تعمیرات

مهندسین
۳
۱۴۰۱/۰۵/۲۸
شایسته ابراهیمی

محمد زاهدی
محمد زاهدی
محمد زاهدی

محمد زاهدی
محمد زاهدی

۲-۲-۱- ضریب اجاره بهای سالانه زمین غیر مزروعی:

ضریب اجاره بهای سالانه زمین غیر مزروعی، متناسب با عوامل مؤثر در قابلیت بهره‌برداری، از جمله موقعیت، امکانات، مساحت، شکل هندسی، دسترسی، محصور بودن و شیب زمین، در حدود ۵/۰٪ الی ۱۰٪ درصد است.

۲-۲-۲- ضریب اجاره بهای سالانه آپارتمان مسکونی و اداری:

ضریب اجاره بهای سالانه آپارتمان مسکونی و اداری، R_r ، براساس سه عامل اصلی مؤثر "موقعیت"، "قیمت" و "قدمت" آپارتمان مشابه، با استفاده از روابط زیر بدست می‌آید:

$$T = \frac{A \times 40 + B \times 40 + C \times 20}{100}$$

$$R_r = 2 + \left(\frac{T-1}{99}\right) \times 6$$

A = شاخص وابسته به "موقعیت آپارتمان مشابه"

B = شاخص وابسته به "قیمت آپارتمان مشابه"

C = شاخص وابسته به "قدمت آپارتمان مشابه"

T = میانگین وزنی شاخص های A، B و C (بر حسب درصد)

R_r = ضریب اجاره بهای سالانه آپارتمان (بر حسب درصد)

گام اول: تعیین شاخص A

شاخص A وابسته به موقعیت آپارتمان بوده و افزایش تقاضای اجاره متأثر از موقعیت، موجب افزایش این شاخص و افزایش نسبت اجاره بهای آپارتمان به ارزش آن می‌شود. برای تعیین این شاخص ابتدا موقعیت ملک مشخص می‌گردد. سپس محدوده متناسب با "تقاضای اجاره متأثر از موقعیت" با استفاده از جدول زیر انتخاب و در پی آن مقدار شاخص A تعیین می‌شود.

تقاضای اجاره متأثر از موقعیت	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
امتیاز	$20 \geq A \geq 1$	$40 \geq A \geq 21$	$60 \geq A \geq 41$	$80 \geq A \geq 61$	$100 \geq A \geq 81$

جدول ذیل که بر مبنای آخرین اطلاعات آماری منتشر شده سامانه مرکز آمار ایران تنظیم شده است، می‌تواند در تعیین محدوده "تقاضای اجاره متأثر از موقعیت" در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، مورد استفاده قرار گیرد.

تقاضای اجاره متأثر از موقعیت	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
مناطق شهرداری تهران	۱، ۲، ۳	۴، ۶، ۲۲	۵، ۷، ۸، ۱۳، ۱۹	۹، ۱۴، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۲۰، ۲۱	۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۵

"تقاضای متأثر از موقعیت" وابسته به عوامل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سبک زندگی و ... است. این تقاضا تحت تأثیر عوامل فوق افزایش یا کاهش می‌یابد. از این رو تعیین محدوده‌های جدول فوق در مناطق شهرداری تهران، ثابت و قطعی نبوده و می‌تواند تغییر نماید. به عنوان مثال از یک سو عوامل مثبتی مانند وقوع ملک در مجاورت قطب‌های آموزشی، اداری، صنعتی، خیابان‌های اصلی، بزرگراه‌ها، ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی (مترو، اتوبوس، بی‌آرتی و ...)

۵۸/۱۵/۲۲
۱۳۹۱
تعیین شاخص A

مراجعه به سیستم
۱۴۰۱/۰۵/۲۸
ضریب اجاره
کمی
مهره‌ها
مهره‌ها
مهره‌ها

تا کسی خطی)، موجب افزایش تقاضای اجاره می‌شوند. از سوی دیگر، عوامل منفی، مانند، وقوع ملک در مجاورت مناطق با آلودگی هوا، آلودگی صوتی، آلودگی صنعتی، محله غیرخوشنام، بافت فرسوده، دوری از خدمات شهری و مراکز خرید، نبود دسترسی مناسب به وسایل حمل و نقل عمومی، موجب کاهش تقاضای اجاره می‌شوند.

گام دوم: تعیین شاخص B

شاخص B وابسته به قیمت آپارتمان بوده و کاهش قیمت، موجب افزایش شاخص B و در نتیجه باعث افزایش نسبت اجاره بها به ارزش آپارتمان شده و از روابط زیر تعیین می‌شود.

$$B = 100 - (99 \times \frac{P_c - P_{min}}{P_{max} - P_{min}})$$

B = شاخص قیمت

P_c = قیمت روز یک مترمربع آپارتمان نوساز مشابه

P_{min} = کف قیمت یک مترمربع نوساز در شهر

P_{max} = سقف قیمت یک مترمربع نوساز در شهر

$P_c - P_{min}$ = اختلاف قیمت یک مترمربع آپارتمان نوساز مشابه با کف قیمت یک مترمربع نوساز در شهر

$P_{max} - P_{min}$ = دامنه تغییرات قیمت یک مترمربع آپارتمان نوساز در شهر

گام سوم: تعیین شاخص C

شاخص C وابسته به قدمت آپارتمان بوده، افزایش قدمت آپارتمان موجب افزایش شاخص C شده و در نتیجه نسبت اجاره بها به ارزش آن را افزایش می‌دهد.

قدمت آپارتمان (سال)	۰	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۱۰	۱۵	۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰
شاخص C	۱	۴	۶	۸	۱۱	۱۳	۱۵	۱۸	۲۵	۳۹	۵۵	۷۰	۸۲	۹۱	۱۰۰
درصد افت ارزش آپارتمان	۰	۳	۵	۷	۹	۱۱	۱۳	۱۵	۲۰	۲۸	۳۶	۴۱	۴۵	۴۸	۵۰
درصد ارزش باقیمانده آپارتمان	۱۰۰	۹۷	۹۵	۹۳	۹۱	۸۹	۸۷	۸۵	۸۰	۷۲	۶۴	۵۹	۵۵	۵۲	۵۰

توضیح: میزان افت ارزش آپارتمان و همچنین مقدار شاخص C، علاوه بر عمر ساختمان، متأثر از کیفیت مصالح بکاررفته و اجراء، وضعیت نگهداری و تعمیرات، بازسازی و شرایط اقلیمی است و می‌تواند نسبت به مقدار پیشنهادی جدول بیشتر یا کمتر انتخاب گردد.

۲-۲-۳- ضریب اجاره بهای سالانه ملک با ساختمان ویلایی:

ضریب اجاره بهای سالانه ملک با ساختمان ویلایی مستقل، دارای عرصه متناسب با سطح اشغال مجاز و متعارف، معادل ضریب اجاره بهای سالانه واحد آپارتمانی مشابهی می‌باشد که ارزش آن حدود ۲۰ درصد بیشتر لحاظ شده است. چنانچه مساحت عرصه ملک ویلایی، بیش از مقدار متناسب با سطح اشغال مجاز و متعارف باشد، اجاره بهای سالانه بخش مازاد عرصه، بصورت مجزا با توجه به شرایط ملک برآورد و به مبلغ تعیین شده پیشین اضافه می‌گردد.

۱۴۰۱/۰۵/۲۴
 حجت‌الاسلام والمجاهد
 آیت‌الله العظمی
 آقا سید محمد باقر
 موسوی
 خراسانی

مهراتف نیستم
 ۱۴۰۲/۰۵/۲۸
 حجت‌الاسلام
 آیت‌الله العظمی
 آقا سید محمد باقر
 موسوی
 خراسانی

۲-۲-۴- ضریب اجاره بهای سالانه املاک تجاری که سرقفلی آن متعلق به موجراست:

ضریب اجاره بهای سالانه ملک تجاری در حالتی که سرقفلی متعلق به موجر باشد، در حدود ۲/۵ الی ۳/۵ درصد ارزش کل ملک تجاری که معادل مجموع ارزش ملکیت و سرقفلی می باشد، منظور می گردد.

۲-۲-۵- ضرایب اجاره بهای سالانه املاک تجاری که مبلغ سرقفلی آن برای واگذاری به مستأجر تعیین شده است (قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ بر آن حاکم باشد):

در تعیین و اعمال ضرایب اجاره بهای سالانه ملکیت ملک تجاری که مبلغ سرقفلی آن معین و توسط مستأجر پرداخت شده یا می شود، مفاهیم و تعاریف ذیل وجود دارند:

ارزش ملکیت: حدود ۸۰٪ ارزش ملک مسکونی با شرایط مشابه در نظر گرفته می شود که در هر حال ارزش ملکیت نباید کمتر از حدود ۱۵٪ ارزش حقوق تجاری باشد. در واحد های تجاری که قدر السهم از عرصه قابل توجه می باشد ارزش ملکیت از حاصل تمامی ارزش ملک منهای تمامی ارزش حقوق تجاری بدست می آید.

ارزش ملک مسکونی با شرایط مشابه: حاصل ضرب مساحت واحد تجاری خالص در قیمت یک مترمربع از ملک مسکونی است که از لحاظ موقعیت، قدمت و کیفیت مشابه ملک تجاری مورد نظر باشد.

ضرایب اجاره بهای سالانه املاک تجاری R_C و R_T بصورت زیر تعریف می شوند:

ضریب اجاره بهای آپارتمانهای مسکونی و اداری، (بند ۲-۲-۲) $R_T =$

$$R_C = \frac{2}{3} \times R_T = \text{ضریب اجاره بهای املاک تجاری}$$

اجاره بهای سالانه املاک تجاری که مبلغ سرقفلی آن برای واگذاری به مستأجر تعیین شده از رابطه ذیل محاسبه می شود:

$$\text{اجاره بهای سالانه} = \text{MAX} \left(\begin{array}{l} (R_T \times \text{ارزش روز ملک مسکونی مشابه مجاور} \times \text{حدود } 10\%) \\ (R_C \times \text{ارزش روز حقوق تجاری} \times \text{حدود } 15\%) \end{array} \right)$$

۲-۳- روش تعیین اجاره املاک با بهره برداری خاص:

در تعیین اجاره بهای املاک با بهره برداری خاص، مانند ورزشگاه، سینما، هتل، در صورت لزوم از خدمات کارشناس معین در رشته های مربوطه اعم از مالی یا ورزشی یا هتلداری بهره گرفته شود.

۳- تعدیل اجاره بهای 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 اجاره بهای املاک تجاری چنین مقرر می دارد که موجر یا مستأجر می تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها 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 اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، "دادگاه" با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد.

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۵/۲۴
محل: تهران
موضوع: اجاره
با منی / به موافق / بنام ۶
مهر: [مهرها]
امضاء: [امضاءها]

تعدیل اجاره در مورد املاک تجاری که حقوق تجاری آن به مستأجر واگذار شده است، مطرح می‌باشد. تفاوت تعدیل و تعیین اجاره در آن است که در تعیین اجاره بها، میزان اجاره، قبلاً تعیین نشده است. تعدیل اجاره به مفهوم متعادل نمودن مبلغ اجاره بهای ملک، به نرخ عادلانه روز، با در نظر گرفتن مجموعه عوامل مؤثر از جمله مفاد اجاره نامه جاری بین موجر فعلی و مستأجر فعلی، توافقات موجر و مستأجر (مانند حق تغییر شغل، حق واگذاری به غیر، اجازه تعمیرات اساسی و ...)، احکام صادر شده مراجع قضایی در مورد اجاره، ترقی و تنزل ارزش ملکیت مورد اجاره، مدت زمان بقاء مستأجر در ملک مورد اجاره، ترقی و تنزل هزینه زندگی انجام می‌گیرد.

۱-۳- رویکردهای متداول برای محاسبه و کنترل تعدیل اجاره بهای املاک تجاری:

تعدیل اجاره بها با استفاده از تلفیق سه رویکرد ذیل محاسبه و کنترل می‌شود.

۱-۱-۳- رویکرد اول: تعدیل اجاره بر مبنای آخرین اجاره بهای توافقی بین موجر و مستأجر با استفاده از جدول شماره ۱ و رابطه ذیل محاسبه می‌گردد:

$$T_1 = \frac{\text{شاخص روز}}{\text{شاخص زمان توافق}} \times (\text{آخرین اجاره بهای ماهیانه توافقی بین موجر و مستأجر})$$

ویژگی‌های رویکرد:

- اتکاء بر آخرین توافق بین موجر و مستأجر، که مبتنی بر اراده آزاد و رضایت طرفین می‌باشد
- کاهش دقت در مقدار تعدیل محاسبه شده، با افزایش تعداد دوره‌های تعدیل بین زمان محاسبه و توافق

۱-۲-۳- رویکرد دوم: تعدیل اجاره بر مبنای آخرین اجاره بهای حکمی (تکلیف شده از سوی مرجع قضایی) با استفاده از جدول شماره ۱ و از رابطه ذیل محاسبه می‌گردد:

$$T_2 = \frac{\text{شاخص روز}}{\text{شاخص زمان آخرین اجاره حکمی}} \times (\text{آخرین اجاره بهای ماهیانه حکمی})$$

ویژگی‌های رویکرد:

- اتکاء بر آخرین اجاره بهای حکمی که طرفین ملزم به اجرای آن شده باشند.
- افزایش دقت در مقدار تعدیل محاسبه شده، با کاهش تعداد دوره‌های تعدیل بین زمان محاسبه و آخرین اجاره بهای حکمی.

۱-۳-۳- رویکرد سوم: تعدیل اجاره ماهیانه روز ملک بر مبنای ارزش روز ملکیت مطابق مفاد بند ۲-۲-۵ مبحث تعیین اجاره از رابطه ذیل محاسبه می‌گردد:

$$T_3 = \text{MAX} \left(\begin{array}{l} (R_r) \times (\text{ارزش روز ملک مسکونی مشابه مجاور} \times \text{حدود } 0.80) \\ (R_c) \times (\text{ارزش روز حقوق تجاری} \times \text{حدود } 0.15) \end{array} \right)$$

$R_r =$ ضریب اجاره بهای آپارتمانهای مسکونی و اداری، (بند ۲-۲-۲)

$$R_c = \frac{2}{3} \times R_r = \text{ضریب اجاره بهای املاک تجاری}$$

۱۳۸۱/۱۱/۱۱
مستأجر
موجر

ویژگی‌های رویکرد:

- تأکید بر ارزش روز ملکیت
- بالاترین مبلغ تعدیل بین سه رویکرد معرفی شده

مستأجر
موجر
۱۳۸۱/۱۱/۱۱
ضریب

مستأجر
موجر
کمی

۲-۳- روش پیشنهادی برای تعدیل اجاره بهای ماهیانه :

اجاره بهای ماهانه تعدیل شده T با در نظر گرفتن سه رویکرد بالا ، با استفاده از رابطه ذیل بدست می آید.

$$T = 0.4 T_1 + 0.4 T_2 + 0.2 T_3$$

۴- تمدید اجاره بهای املاک متعارف:

در تمدید اجاره بهای املاک متعارف ابتدا اجاره بهای روز تعیین شده و سپس تا ۱۵ درصد قابل کسر است.

Handwritten notes and signatures:

پادشاه العقل...
موتور...
سوابق...
۲۰۱۵,۲۱

کلی

شهرام شوق
۱۴۰۱,۵,۲۴

صغری

کریم جانان

جدول شماره ۱: جدول تورم و شاخص سالانه اجاره پیشنهادی

شاخص سالانه	درصد تورم سالانه	سال
۳۳,۳۴۸	۲۵	۱۳۷۱
۴۱,۱۲۹	۲۳	۱۳۷۲
۵۵,۸۸۰	۳۶	۱۳۷۳
۸۴,۰۰۷	۵۰	۱۳۷۴
۱۰۳,۸۶۶	۲۴	۱۳۷۵
۱۲۸,۷۹۴	۲۴	۱۳۷۶
۱۵۱,۹۷۶	۱۸	۱۳۷۷
۱۷۷,۸۱۲	۱۷	۱۳۷۸
۲۱۳,۳۷۵	۲۰	۱۳۷۹
۲۶۰,۳۱۷	۲۲	۱۳۸۰
۳۰۴,۵۷۱	۱۷	۱۳۸۱
۳۵۶,۳۴۸	۱۷	۱۳۸۲
۴۱۶,۹۲۸	۱۷	۱۳۸۳
۴۸۳,۶۳۶	۱۶	۱۳۸۴
۵۶۱,۰۱۸	۱۶	۱۳۸۵
۶۶۷,۶۱۱	۱۹	۱۳۸۶
۸۳۴,۵۱۴	۲۵	۱۳۸۷
۹۸۴,۷۲۷	۱۸	۱۳۸۸
۱,۱۶۱,۹۷۷	۱۸	۱۳۸۹
۱,۴۱۷,۶۱۲	۲۲	۱۳۹۰
۱,۷۷۲,۰۱۶	۲۵	۱۳۹۱
۲,۱۲۶,۴۱۹	۲۰	۱۳۹۲
۲,۴۶۶,۶۴۶	۱۶	۱۳۹۳
۲,۸۳۶,۶۴۳	۱۵	۱۳۹۴
۳,۱۷۷,۰۴۰	۱۲	۱۳۹۵
۳,۶۲۱,۸۲۵	۱۴	۱۳۹۶
۴,۴۵۴,۸۴۵	۲۳	۱۳۹۷
۵,۷۰۲,۲۰۲	۲۸	۱۳۹۸
۷,۵۲۶,۹۰۶	۳۲	۱۳۹۹
۱۰,۱۶۱,۳۲۳	۳۵	۱۴۰۰

شاخص سالانه	درصد تورم سالانه	سال
۱,۰۰۰	۲	۱۳۴۰
۱,۰۰۹	۱	۱۳۴۱
۱,۰۱۹	۱	۱۳۴۲
۱,۰۶۶	۵	۱۳۴۳
۱,۰۶۹	۰	۱۳۴۴
۱,۰۷۸	۱	۱۳۴۵
۱,۰۸۷	۱	۱۳۴۶
۱,۱۰۴	۲	۱۳۴۷
۱,۱۴۴	۴	۱۳۴۸
۱,۱۶۲	۲	۱۳۴۹
۱,۲۲۷	۶	۱۳۵۰
۱,۳۰۵	۶	۱۳۵۱
۱,۴۵۴	۱۱	۱۳۵۲
۱,۶۸۴	۱۶	۱۳۵۳
۱,۸۵۴	۱۰	۱۳۵۴
۲,۱۶۷	۱۷	۱۳۵۵
۲,۷۲۲	۲۶	۱۳۵۶
۲,۹۹۹	۱۰	۱۳۵۷
۳,۳۴۸	۱۲	۱۳۵۸
۴,۱۴۹	۲۴	۱۳۵۹
۵,۱۱۳	۲۳	۱۳۶۰
۶,۱۱۳	۲۰	۱۳۶۱
۷,۰۳۵	۱۵	۱۳۶۲
۷,۷۸۱	۱۱	۱۳۶۳
۸,۳۲۸	۷	۱۳۶۴
۱۰,۳۳۹	۲۴	۱۳۶۵
۱۳,۲۵۷	۲۸	۱۳۶۶
۱۷,۱۶۰	۲۹	۱۳۶۷
۲۰,۲۰۳	۱۸	۱۳۶۸
۲۲,۰۵۶	۹	۱۳۶۹
۲۶,۷۰۸	۲۱	۱۳۷۰

تورم
۱۳۰۱,۵۱۲

تورم

تورم

تورم

تورم

تورم