

در شماره گذشته ماوی مباحثی کلی درخصوص بهای عادلانه، ارزش، قیمت مصوب، قیمت واگذاری، قیمت توافقی و قیمت مزایده مطرح شد. در این شماره ادامه مقاله عنوان می‌شود.

## عرف (رویه) کارشناسان رسمی

از آنجا که به طور معمول با طی مراحل هیئت‌های بالاتر کارشناسان رسمی، نتایج نظریات کارشناسی دارای همگرایی است، بنابراین عرف (رویه) کارشناسان رسمی عبارت است از بازه ای (دامنه ای) از ارزش (مبلغ) که نتایج کارشناسی با طی مراحل هیئت‌های بالاتر کارشناسان رسمی به آن میل می‌کند. ارزش عرف (رویه) کارشناسان رسمی چنانچه موارد خواسته شده دارای قیودی باشند که به واسطه آنها امکان عرضه و تقاضا و مانور برای مالک در بازار آزاد وجود نداشته و همچنین ارزش گذاری مالی برای قیود توسط کارشناسان رسمی ممکن نباشد (درحالی که طبق قانون قیمت آن باید توسط کارشناسان رسمی تعیین شود)، در این صورت ارزش موارد مذکور توسط عرف (رویه) کارشناسان رسمی تعیین می‌شود؛ مانند تعیین مبلغی به عنوان سرقفلی در ماده ۸ قانون سال ۱۳۷۶- اجاره بهای متعارف.

## قیمت متعارف

هرچند طبق عرف، قیمت متعارف قیمت روزمره معاملات (قیمت بازار) است؛ اما از نظر حقوقی پس از استفاده قانون گذار از عبارت "متعارف" در ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، ارزش آن کمتر از قیمت بازار می‌باشد. براساس اعلام وزارت مسکن و شهرسازی، بیش از ۹۵ درصد بازار مسکن و مستغلات در اختیار بخش خصوصی است. ازاین رو طبق قاعده معمول، قیمت در بازار براساس عرضه و تقاضا تعیین می‌شود. بر این اساس، چنانچه عرضه و تقاضا به صورت منسجم و سازمان یافته انجام گیرد (مثل بورس کالا)، نوسانات (بازه) قیمت محدود بوده و معمولاً ثبت و نگهداری می‌شود؛ در صورتی که عرضه و تقاضا در بازار مسکن و مستغلات به دلیل تنوع زیاد و مشخصات گوناگون آن دارای قیمت دقیق نیست و نوسان و بازه قیمت گسترده است.

## روش‌های ارزیابی و کارشناسی

برای ارزیابی و کارشناسی در دنیا از روش سه گانه زیر استفاده می‌شود:

### ۱- مقایسه با قیمت بازار (comparison approach Market)

مقایسه با قیمت بازار به معنای مقایسه با سایر دارایی‌های مشابه معامله شده در بازار است. در این روش باید قیمت معامله شده در بازار فعال همانند و یا دارای مشابهت نزدیک باشد که اکثراً این چنین نیست. در این صورت باید با ضرایب شناخته شده ای قیمت موجود به قیمت مورد نظر تبدیل شود.

### ۲- رابطه ارزش حاضر سرمایه و درآمد ناشی از آن (Income capitalization approach)

در این روش باید برآوردی از آینده کرد. می توان نرخ بازده سرمایه (نسبت سرمایه به درآمد) P/E و یا ضریبی از گردش مالی یک دوره زمانی (Turn over) را به عنوان سرمایه حساب کرد؛ مثلاً ضریب ۱/۵، بنابراین گردش مالی یک دوره زمانی ۱/۵ = ارزش دارایی.

### ۳- هزینه ایجاد یا جایگزینی (Cost approach)

به محاسبه هزینه ایجاد دارایی مشابه و یا هزینه جایگزینی دارایی مشابه موجود در بازار می‌توان قیمت را تعیین کرد.

## انتخاب روش ارزش‌گذاری

روش اول: با معاملات دارایی‌های همانند یا مشابه معامله شده در بازار مقایسه می‌کنیم و قیمت را به دست می‌آوریم.

روش دوم: در صورت عملی نبودن روش اول، درآمد یا هزینه را به صورت ارزش حال (دارایی) برآورد می‌کنیم. این روش در صورت در دسترس و قابل اعتماد بودن اطلاعات، به عنوان پشتیبانی روش اول استفاده می‌شود.

## قیمت، بها و نرخ عادلانه در قوانین

### قانون مدنی:

در ماده ۱۶۷ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ آمده است: «اگر مالی که پیدا شده، ممکن نیست باقی بماند و فاسد می‌شود، باید به قیمت عادلانه فروخته شود و قیمت آن در حکم خود مال پیدا شده خواهد بود.»

ماده ۴۱۸ نیز اشعار می‌دارد: «اگر مغبون در حین معامله عالم به قیمت عادلانه بوده است، خیار فسخ نخواهد داشت.»

در این دو ماده، تعریف، توصیف و یا توضیحی از قیمت عادلانه ارائه نشده است و به احتمال زیاد منظور از قیمت عادلانه همان قیمت روز (قیمت سوبیه) با اعمال اثرات قیود و شرایط مربوطه است که قانون گذار برای بقای ارزش مال، مجوز فروش آن را در بازار به قیمت روز با اعمال اثرات قیود و شرایط مربوط به آن صادر نموده و چون هیچ گونه رابطه حقوقی بین پاینده مال و صاحب اصلی مال از قبل وجود نداشته (صاحب مال مجهول بوده و پاینده برحسب تصادف آن مال را پیدا کرده است)، به همین دلیل قیمت عادلانه، قیمت منصفانه بین دو شخص نبوده؛ بلکه همان قیمت بازار با اعمال اثرات قیود و شرایط مربوطه است. براساس ماده ۴۱۸ نیز اگر مغبون از قیمت روز با اعمال اثرات قیود و شرایط مربوطه آگاه بوده باشد، خیار فسخ نخواهد داشت.

### قیمت عادلانه مطرح در حوزه املاک و مستغلات

قیمت عادلانه مطرح در حوزه املاک و مستغلات را می‌توان به دودسته تقسیم بندی کرد:

دسته اول: مالک به اختیار خویش، ملک و مستغل خود را تحت لوای قانون خاصی قرار داده که عمدتاً ارزش‌های عادلانه مطرح در روابط اقتصادی موجر و مستأجر، مزایده‌ها، واگذاری‌های دولتی (دستگاه‌های اجرایی) و ... می‌باشد.

### قیمت عادلانه در روابط اقتصادی موجر و مستأجر

در قانون اختیارات دکتر "میلیسیو" در مورد تنزیل و تثبیت بهای اجناس مصوب ۱۳ اردیبهشت ۱۳۲۲ آمده است: «ماده سیزدهم- دادگاه در مورد اختلاف موجر و مستأجر نسبت به میزان مال الاجاره یا شرایط آن برای تعیین اجاره بها و یا تحقیق در عواملی که به موجب آن می‌توان اجاره بها را تشخیص داد، با ارجاع امر به کارشناس، میزان اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعیین نماید و ...» ماده ۲ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ نیز بیان می‌دارد: «میزان اجاره بهای مستغلات مشمول این قانون به قرار زیر است: ...»

۲- چنانچه اجاره نامه تنظیم نشده باشد، میزان اجاره بها همان است که بین طرفین مقرر و عملی شده و در صورتی که میزان مقرر احراز نشود، با رعایت مقررات این قانون از طریق کارشناسی میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز با توجه به قیمت مستغل مزبور و عوامل مؤثر دیگر تعیین می‌شود.»

در ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نیز آمده است: «در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد، میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده و هرگاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد، به میزانی است که بین طرفین مقرر و عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود، با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه، میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود.» مقنن در ماده ۴ همان قانون گفته است: «موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه

صاحب امتیاز: حوزه ریاست قوه قضاییه جمهوری اسلامی ایران

مدیرمسئول: محمدسعید جواهری

info@maavanews.ir  
maavadaily@yahoo.com

نشانی: تهران، خیابان پاستور، نبش خیابان شهید خوش‌زبان، پلاک ۱، طبقه اول

تلفن: ۶۶۹۵۷۷۰۸

تلفکس: ۶۶۹۵۷۷۱۰

نشانی اینترنتی: www.maavanews.ir

## اکسیر نجات

«لَا يَجِبُ اللَّهُ الْجَهْرَ بِالسُّوءِ مِنَ الْقَوْلِ إِلَّا مَن ظَلِمَ وَ كَانِ اللَّهُ سَمِيعًا عَلِيمًا.»

خداوند بدگوی بلند و آشکارا را دوست ندارد؛ جز برای کسی که بر او ستم رفته باشد، و خداوند همواره شنو و داناست.

(سوره نساء، آیه ۱۲۸)

## حدیث

أَمِيرَ الْمُؤْمِنِينَ عَلِيَّ (ع):

«عَامِلٌ سَائِرَ النَّاسِ بِالْإِنْفَاصِ وَ عَامِلٌ الْمُؤْمِنِينَ بِالْإِيثَارِ.»

با مؤمنان به ایثار رفتار کن و با سایر مردم به انصاف.

(غررالحکم، ح ۹۱۰۹، ص ۳۹۴)



# بررسی تحلیلی قیمت عادلانه و تملک دستگاه‌های اجرایی

## ● محمدمسعود علیزاده خرازی، عضو هیئت علمی دانشگاه صنعتی شریف و کارشناس رسمی دادگستری- بخش دوم

تأسیسات مشابه واقع در حوزه عملیات در سال قبل از اعلام شروع عملیات و بدون در نظر گرفتن تأثیر اجرای عملیات عمرانی در قیمت‌ها خواهد بود.

۲- در مورد خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات غیر دولتی، پنج درصد علاوه بر قیمت عادلانه مالک پرداخت خواهد شد. هرگاه مالک در محل ساکن باشد، علاوه بر پنج درصد فوق، ده درصد دیگر به قیمت عادلانه افزوده خواهد شد و هرگاه ممر اعاشه او منحصر به درآمد آن ملک باشد، پانزده درصد قیمت عادلانه نیز از این بابت به او پرداخت خواهد شد.

تبصره- در مورد املاک مزروعی، علاوه بر قیمت ملک که به مالک پرداخت می‌شود، پانزده درصد آن بین زارعان و خوش نشینان محل که از آنجا کوچ می‌نمایند، به وسیله شورای محلی تقسیم خواهد شد.

۳- در صورتی که تاریخ تصرف با تاریخ اعلام خرید ملک بیش از یک سال فاصله داشته باشد، نسبت به هر سال فاصله پنج درصد به قیمت عادلانه افزوده خواهد شد؛ مشروط بر این که جمعاً از قیمت عادلانه روز تجاوز ننماید. فاصله کمتر از شش ماه تمام به حساب نخواهد آمد و فاصله شش ماه تمام یا بیش از آن در حکم یک سال خواهد بود.

تاریخ تصرف با تاریخ اعلام خرید در هر حال نباید بیش از سه سال فاصله داشته باشد. این ماده، علاوه بر تکرار تعریف قانون قبلی، جزئیات بیشتری را از قیمت عادلانه مشخص نموده و مبنای آن را از نظر زمانی یک سال قبل است و اگر از زمان اعلان رسمی و یا درز خبر تا شروع عملیات بیش از یک سال گذشته باشد، قیمت‌ها تحت تأثیر طرح قرار گرفته و این موضوع با مقصد این قانون مغایر است. این مدل جوابگوی این اشکال نیست و از نظر قیمت، مبنای مقایسه با موارد مشابه در بازار بدون اثر طرح می‌باشد.

این ماده در حالی که در مورد خرید تفاوتی بین دولت و اشخاص قائل نشده است؛ مزایا و امتیازاتی را برای مالک شخصی در نظر گرفته و به نظر می‌رسد در مورد اشخاص، قانون گذار به بیش از ارزش عادلانه (با قیمت عادلانه ملک بوده؛ اما به مالک شخصی پنج درصد علاوه بر قیمت عادلانه پرداخت خواهد شد. قصد قانون گذار از این کار، جبران خسارت به خاطر فروش تحمیلی ملک و تحمیل هزینه‌های زمانی از قبیل جایگزینی، ضرر عدم استفاده از ملک در مدت جایگزینی، هزینه‌های نقل و انتقالات و هزینه‌های خرید واحد مشابه بوده که آن را در قالب پنج درصد منظور داشته است.

هرگاه مالک در محل مذکور ساکن باشد، علاوه بر این پنج درصد، ده درصد دیگر به قیمت عادلانه افزوده خواهد شد. به نظر می‌رسد این ده درصد اضافه، بابت ارزش‌های مالک در ملک سکونتی خود بوده و مقنن قیمت عادلانه را به طرف ارزش مالک سوق داده است. براساس این ماده همچنین هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد آن ملک باشد، پانزده درصد اضافه نیز از این بابت به او پرداخت خواهد شد. در این حالت اضافه ارزش مالک نسبت به قیمت عادلانه بیشتر شده و قانون گذار به قصد جبران این خسارت اضافه، پانزده درصد اضافه نموده است. به طور کلی به نظر می‌رسد قانون گذار به ارزشی بیش از ارزش عادلانه و ارزش بازار (به طرف ارزش مالک) در یک سال قبل توجه داشته است؛ «در صورتی که تاریخ تصرف با تاریخ اعلام خرید ملک بیش از یک سال فاصله داشته باشد، نسبت به هر سال فاصله پنج درصد به قیمت عادلانه افزوده خواهد شد؛ مشروط بر این که جمعاً از قیمت عادلانه روز تجاوز ننماید.»

بنابراین قانون گذار برای جبران تورم و افزایش قیمت که عموماً ایجاد می‌شود، پنج درصد اضافه بابت هر سال در نظر گرفته است و چنانچه احیاناً قیمت ثابت و یا نزولی باشد، با شرط قیمت عادلانه پرداختی برابر با حداکثر قیمت عادلانه روز، عدم ضرر را در مورد خود تضمین نموده است؛ در حالی که اگر افزایش قیمت‌ها طی سال‌ها، بیش از پنج درصد برای هر سال باشد (که به طور تاریخی افزایش قیمت بیش از پنج درصد در سال بوده است) در این صورت به مالکان ظلم می‌شود.

### قانون راجع به نحوه اجرای تبصره ۲ ماده ۳ قانون فروش خالصات

در ماده واحده این قانون درخصوص نحوه استملاک اراضی مورد احتیاج عملیات اجرایی طرح سد کرج و تأسیسات مربوط مصوب ۲۷ اسفند ۱۳۳۶ آمده است: «کارشناس مزبور مکلفند... انتخاب بهای عادلانه اراضی و ابنیه و املاک مورد تقاضا را براساس بهای اراضی و املاک و ابنیه مشابه و مجاور بدون در نظر گرفتن احداث سد کرج به بهای عادلانه روز از زمان: روز گزارش کارشناسی] به درخواست سازمان سد کرج تعیین و به دادگاه اعلام نمایند.» برخلاف قانون ۱۳۳۴ در این قانون، قانون گذار قیمت عادلانه اراضی و ابنیه را (که عمدتاً املاک زارعان خواهد بود)، برابر با قیمت عادلانه روز قرار داده است.

ادامه دارد...

زندگی، درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید... دادگاه با جلب نظر کارشناسی اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد.»

تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ نیز اشعار می‌دارد:

«در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل ننماید، هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.»

در این مواد از قوانین روابط موجر و مستأجر هیچ توصیف و توضیحی در مورد عادلانه بودن قیمت داده نشده است.

درخصوص ارزش‌های عادلانه مطرح در روابط اقتصادی موجر و مستأجر، در کتاب "بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستأجر" به طور مفصل بحث شده است. ازاین رو در این نوشتار به آن پرداخته نشده و تنها به یادآوری چند نکته بسنده می‌شود:

۱- در ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ آمده است: «... دادگاه با جلب نظر کارشناس، اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد.»

همان گونه که در کتاب "بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستأجر" آمده است، اجاره بهایی که به نرخ عادلانه روز تعدیل شده، منطبق بر قیمت روز بازار نیست و فاصله زیادی بین آن‌ها دیده می‌شود و اصولاً بازار فعال و کارآمدی برای تعدیل اجاره بها وجود ندارد. بنابراین، این استنباط که همواره قیمت عادلانه روز همان قیمت روز بازار است، صحیح نمی‌باشد.

۲- هرچند تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ بیان می‌دارد: «در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل ننماید، هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد؛ اما این تبصره هیچ توصیف و توضیحی در مورد قیمت عادلانه نداد است.»

نظریه اکثریت قضات استان تهران از معدود نظریه‌های هر چند غیر مستقیم در توصیف قیمت عادلانه است.

### دسته دوم: تملک دولتی (دستگاه‌های اجرایی)

مالک در قرار گرفتن ملک و مستغل خود تحت لوای قانون خاصی هیچ گونه نقشی نداشته است.

### بررسی تاریخی ارزش عادلانه املاک و مستغلات واقع شده در طرح‌های عمرانی و...

سؤال این است که تعریف دقیق ارزش عادلانه (قیمت، نرخ، بهای عادلانه) که در قوانین، آیین نامه‌ها، وحدت رویه‌ها، دستورالعمل‌ها و نظریات متعدد آمده، چیست و منطبق با کدام یک از ارزش‌های بالا می‌باشد؟

### قوانین قبل از پیروزی انقلاب اسلامی

قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها مصوب ۲۳ آبان ۱۳۱۲ ماده ۲: «... پس از تصویب انجمن بلدیة و حکومت محل و وزارت داخله با تعیین موقع اجرای نقشه که لااقل سه ماه پس از انتشار اعلان یا اخطار کتبی خواهد بود (به وسیله اعلان یا اخطار به مالکان و یا متولیان و متصدیان در موقوفات اطلاع دهد) در مواردی که ضرورت و فوریت اقتضا کند، انجمن بلدیة می‌تواند با تصویب وزارت داخله مدت مزبور را به اقتضای موقع و محل تقلیل دهد.»

تبصره ۱ ماده ۳: «مقصود از قیمت عادلانه، قیمت زمین بیاض یا به انضمام بنا و اشجار قبل از اعلان توسعه است.»

قانون گذار در این ماده قانونی به اولین و ساده ترین سؤال که تکلیف تأثیر طرح؛ یعنی توسعه معبر در افزایش و یا کاهش قیمت روز ملک چیست، پاسخ داده است؛ اما به سایر موضوعات مطرح در قیمت عادلانه اشاره نکرده است.

ایراد مهم این تعریف آن است که امکان دارد از زمان اعلان توسعه تا تملک و پرداخت عوض، زمان‌های متفاوت کوتاه یا بلند برای اشخاص اتفاق بیفتد و با توجه به این که معمولاً به مرور زمان افزایش قیمت به وجود می‌آید، تعریف بالا جوابگوی این تقیسه نخواهد بود و به دور از عدالت و انصاف است.

قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۸ اسفند ۱۳۳۴

ماده ۱۶: «هر که برای اجرای عملیات عمرانی و نیازمندی‌های عمومی احتیاج به خرید اراضی (اعم از دایر و بایر) و ابنیه و تأسیسات پیدا شود، به طریق زیر عمل خواهد شد: ...»

ب) بهای اراضی و ابنیه و تأسیسات مورد خرید اعم از این که متعلق به دولت یا اشخاص باشد، به طریق زیر تعیین خواهد شد:

۱- ملاک تعیین قیمت بهای عادلانه [زمان: سال قبل از اعلام شروع عملیات] اراضی و ابنیه و