

عنوان مقاله:

تعیین و تعدیل اجاره بهای املاک و مستغلات

ارائه دهنده:

امیر علی سلطانی باراندوزی

کارشناس رسمی دادگستری استان خوزستان

چکیده

بخش وسیعی از اقتصاد کشور ما را ارزش های مسکن و مستغلات تشکیل می دهد که علاوه بر مسائل اقتصادی و سرپناه به عنوان کالای سرمایه ای با ارزش ؛ به عنوان وثیقه و تضمین نیز کاربرد وسیعی دارد ، بنابراین ارزش گذاری و به تبع آن تعیین و تعدیل اجاره بهاء و اجرت المثل اهمیت ویژه ای دارد .

از آنجاییکه برای تعیین و تعدیل اجاره بهاء و تعیین اجرت المثل مرجع خاصی وجود ندارد ؛ اغلب نظریات کارشناسی در این حوزه معمولاً دچار آشفتگی و اختلاف بسیار زیادی گردیده و در بعضی موارد تفاوت نظریات کارشناسان فاحش و دور از واقعیت است و این موضوع منتهی به عدم هماهنگی و انسجام در تعیین ارزش آنها می شود ، لذا می طلبد این مقوله با حساسیت بیشتری مورد بحث و بررسی قرار گیرد.

تعاریف

۱- اجاره بهاء

یعنی بهره مندی از اجرت و منافع مالی ملک که بعد از عقد قرارداد اجاره تعیین می گردد.

۲- تعدیل اجاره بهاء

زمانی است که مدت اجاره املاک تجاری منقضی شود و مستأجر دارای حقوق کسب و پیشه و یا سرقفلی باشد و از تاریخ استفاده مستأجر سه سال تمام گذشته باشد در این صورت موجر یا مستأجر می تواند با استناد بر ترقی یا تنزل هزینه های زندگی درخواست تعدیل اجاره بهاء نماید که این کار با کسب نظریه کارشناس رسمی انجام می پذیرد.

۳- اجرت المثل

کسی که بدون اذن یا با اذن از ملک شخص دیگری بهره می برد و برای مدتی که منتفع شده بین موجر و مستأجر مال الاجاره ای تعیین نشده باشد؛ این اجرت المثل نامیده می شود.

۴- سرقفلی

حق سرقفلی مالی است که در بدو اجاره به مالک پرداخت می شود و ذاتا قائم و متکی به محل است و متضمن هیچ نوع شهرت تجارتي یا توجه خاص و استقرار یافته مشتریان نمی باشد. به عبارتی، اعم و اهم حق سرقفلی تابع موقعیت و مرغوبیت محلی، کیفیت بنا و تجهیزات به کار گرفته شده در عین مستاجره است.

بیشترین مبلغ و میزان حق سرقفلی به موقعیت محلی و کیفیت بنا و تجهیزات عین مستاجره بستگی دارد.

۵- حق کسب و پیشه یا تجارت

حق کسب و پیشه حقی است که در نتیجه سازمان دهی و اداره یک شغل یا حرفه در اجتماع یا از توجه خاص و استقرار یافته مشتریان از سازمان دهی رفتار صحیح مستاجر حاصل می شود. به عبارتی، حق کسب و پیشه هر منفعت یا مزیتی است که مستاجر در یک رشته کسبی در ارتباط با مشتریانش دارد و این حقوق تدریجی الحصول صرفا در حق مستاجر از سوی مقنن و اجتماع به شکل آمره مورد حمایت قرار می گیرد.

مبلغ و میزان حق کسب و پیشه به حسن شهرت مستاجر و مدت تصرف و ایجاد رونق در محل بستگی دارد.

مقدمه

در بخش قوانین مسکن و املاک و زمین در تمدن بشری از قدیمی ترین قوانین است و کشور ما نیز از این قاعده مستثنی نمی باشد و قانون زمین و املاک بیش از نیمی از قوانین و مقررات حاکم بر کشور است که کثرت آنها گویای اهمیت این قوانین در زندگی مردم است .

مسائل املاک و مسکن و مستغلات امروزه به لحاظ اهمیت اقتصادی و مالی از دغدغه های اصلی و مهم مردم است و این موضوع از آنجا اهمیت پیدا می کند که نه تنها برای رفع نیاز سکونتی و کسب و کار بلکه به عنوان کالای مهم سرمایه ای که ارزش خود را در مقابل نوسانات تورم حفظ می کند ؛ بشمار می رود . با رشد ارزش املاک و به تبع آن افزایش اجاره بهاء املاک نیز از موضوعات مهم اقتصاد خانواده ها و بنگاههای اقتصادی است و به جهت قرار گرفتن در زمره دارایی های خانواده بخش مهمی از منابع مالی خانواده ها را تشکیل می دهد، بنابراین کارشناسان رسمی دادگستری و مراجع قضائی و دست اندرکاران مسائل حقوقی باید با دقت و ظرافت بیشتری موضوع را بررسی و پیگیری نمایند.

تعیین اجاره بهاء برای سکونت

تقاضای اجاره در بخش مسکن عمدتاً در اختیار بخش خصوصی است . در نتیجه اجاره بهاء بر اساس مکانیزم بازار آزاد تعیین می گردد و مهمترین آن عرضه و تقاضاست و عوامل دیگری از قبیل موقعیت محل ، امکانات ، نوع اعیان و تجهیزات ، عوامل محیطی و همسایگان و غیره در آن تاثیر گذارند .

عوامل موثر در تعیین اجاره بهاء واحدهای مسکونی

این عوامل بطور اختصار عبارتند از :

۱- ویژگی های فیزیکی مانند متراژ زیر بنا ، نوع بنا و ساختمان ، کیفیت مصالح مورد استفاده ، تعداد واحدها ، تعداد طبقات ،

تعداد اتاقها ، قدرالسهم عرصه ؛ عمر بنا و کیفیت تسهیلات و تجهیزات .

۲- ویژگی های محیطی مانند دسترسی به خدمات شهری ، موقعیت محل ، همسایگان ، تسهیلات شهری از قبیل

آب، برق، گاز، تلفن و غیره .

۳- عواملی از قبیل پرداخت ودیعه ، زمان اجاره و غیره .

یک میلیون تومان؛ مساوی ۳۰ هزار تومان

چیزی که سال هاست در بازار اجاره بها رایج و ملاک عمل است، برابر گرفتن هر ۳۰ هزار تومان اجاره ماهانه با یک میلیون تومان رهن است. علیرغم اینکه در سال های گذشته برخی تلاش ها برای بر هم زدن این نسبت و کم و زیاد کردن آن به منظور کسب سود بیشتر صورت گرفت، اما هیچ گاه نتوانست جای خود را در بازار باز کند. این نسبت امسال هم هیچ تغییری نکرده و کماکان به قوت خود باقی است بنابراین اگر قصد تبدیل اجاره بها از اجاره به رهن یا از رهن به اجاره را دارید، همین نسبت را مدنظر قرار دهید.

مثال : ارزش یک واحد آپارتمانی ۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برآورد شده است مطلوبست تعیین اجاره بهای ماهیانه آن در صورتی که مستاجر حاضر به پرداخت مبلغ ۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال ودیعه باشد .

مبلغ رهن ملک به ریال $5,000,000,000 : 5 = 1,000,000,000$

مبلغ رهن باقیمانده پس از کسر ودیعه پرداختی مستاجر به ریال $1,000,000,000 - 500,000,000 = 500,000,000$

مبلغ اجاره ماهیانه آپارتمان با احتساب مبلغ رهن $500,000,000 \times 3\% : 12 = 12,500,000$ ریال

رابطه قیمت مسکن و اجاره بهاء

با استهلاک بنا در طی سالهای استفاده انتفاع مسلماً نه تنها هزینه بازسازی و نوسازی را در پی دارد بلکه با رشد ارزش مصالح و دستمزد نیز همراه خواهد بود و لذا ارزش اجاری خانه ی مسکونی را به عنوان بخشی از ارزش اعیان در نظر می گیریم. بنابراین رابطه ای بین ارزش اجاری مسکن و اجاره بهاء وجود دارد .

$$\frac{\text{اجاره بهاء سالیانه}}{\text{ارزش اجاری مسکن}} = \approx 5\% \text{ تا } 6.5\%$$

حاصل این نسبت با روابط مختلف حدود ۵ تا ۶/۵ درصد در استان خوزستان است.

نرخ رشد اجاره بهاء مسکن در مقایسه با نرخ رشد قیمت مسکن از شتاب کمتری برخوردار است لیکن در بلندشخص ها به هم نزدیکتر می شوند..

مثال : ارزش واحد مسکونی مورد اجاره مبلغ ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال برآورد گردیده است در صورت عدم پرداخت

ودیعه توسط مستاجر اجاره ماهیانه آن چه مبلغی می باشد؟

$$۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ \times \%.۶ = ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰$$

مبلغ اجاره سالانه با احتساب ۶٪ به ریال

$$۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ : ۱۲ = ۲۵,۰۰۰,۰۰۰$$

مبلغ اجاره ماهیانه به ریال

مورد اجاره برای فعالیت های اقتصادی

به طور کلی برای ارزیابی و کارشناسی این موضوع سه روش وجود دارد .

۱-مقایسه با معاملات مشابه انجام شده در بازار

۲-روش ارزش خالص حاضر **NPV** یا روش توجیه اقتصادی **Net Present Value**

۳-روش هزینه های جایگزینی یا ایجاد

روش مقایسه با معاملات انجام شده در بازار

در این روش قیمت‌های معامله شده در بازار فعال مشابه ملک مورد نظر را جستجو میکنیم و در صورت نبود ملک مشابه با نزدیکترین مورد مشابه با لحاظ نمودن ضرایب خاص میتوان ارزش اجاره آن را برآورد نمود .

روش ارزش خالص حاضر

ارزش اجاره بهای واحدهای تجاری و اداری جهت کسب و کار بر اساس عرضه و تقاضا و طبق قوانین حاکم بر قرارداد که توجیه اقتصادی برای مستأجر داشته باشد تعیین می گردد . یکی از روشهای تعیین اجاره بهاء ، روش تعیین ارزش خالص اعیان و عرصه برای فعالیت های اقتصادی است که برآوردی از ارزش دارایی مولد درآمد برای مالک فعلی یا آینده آن است.

در این رابطه همواره NPV باید بزرگتر از صفر باشد تا برای مستأجرتوجیه اقتصادی داشته باشد.

برای ملکی که دارای عرصه و اعیان است ؛ هزینه های اعیان به نرخ روز محاسبه شده و بر اساس واگذاری اعیانی و کلیه حق و حقوق مستأجر به موجد در پایان قرارداد اجاره بهاء واگذاری را تعیین می نمایند.

در این روش ؛ ضمن بررسی اقتصادی، سود سنوات مورد قرارداد را تخمین می زنند . چنانچه مستأجر تحت عنوان ودیعه مبلغی پرداخت نماید را معین می کنند و سپس نرخ رشد اجاره بهاء برای سالهای مختلف مشخص می شود

نرخ رشد سود مستأجر و همچنین نرخ سود فعالیت اقتصادی مستأجر با توجه به ریسک سرمایه گذاری مشخص می شود که در اینجا نرخ سود فعالیت اقتصادی با توجه به نوع فعالیت و ریسک سرمایه گذاری بازارهای موازی ، سودهای سپرده گذاری و نرخ تورم و غیره مشخص می شود .

$$\begin{aligned}
 NPV = & -E \left[\frac{1}{(1 + \text{نرخ سود فعالیت اقتصادی})} + \frac{(\text{نرخ رشد اجاره سالانه} + 1)}{(1 + \text{نرخ سود فعالیت اقتصادی})^2} + \dots + \frac{(\text{نرخ رشد اجاره} + 1)^{n-1}}{(1 + \text{نرخ سود فعالیت ها})^n} \right] \\
 & + \text{سود خالص} \left[\frac{1}{(1 + \text{نرخ سود فعالیت})} + \frac{(\text{نرخ رشد سود مستأجر} + 1)}{(1 + \text{نرخ سود فعالیت})^2} + \dots + \frac{(\text{نرخ رشد مستأجر سود} + 1)^{n-1}}{(1 + \text{نرخ سود فعالیت})^n} \right] \\
 & + \text{مبلغ پرداختی اولیه} \frac{(\text{نرخ رشد سرفعلی} + 1)^n}{(1 + \text{نرخ سود فعالیت})^n} > 0
 \end{aligned}$$

E اجاره بهای سالانه ملک و N مدت اجاره

در این رابطه چنانچه NPV بزرگتر یا مساوی صفر باشد و در واقع مبالغ دریافتی بیشتر از مبالغ پرداختی باشد برای مستأجر اجاره نمودن ملک توجیه اقتصادی دارد .

مثال : شرایط قرارداد بین موجر و مستاجر برای مدت ۵ سال اجاره ملک تجاری با پرداخت سرفلی به مبلغ یکصد میلیون تومان و اجاره سالانه یک میلیون تومان برای سال اول و افزایش ۲۰ درصدی برای سنوات بعدی پیشنهاد شده در صورتی که نرخ سود فعالیت اقتصادی مستاجر ۲۰ درصد و سود خالص سالانه برای سال اول ۱۰ میلیون تومان و برای سالهای بعدی با ۲۵ درصد افزایش سود و همچنین نرخ رشد سود سرفلی پرداختی مستاجر ۱۰ درصد پیش بینی شود بررسی شود این ملک برای مستاجر توجیه اقتصادی دارد یا خیر ؟

$$NPV = -100 - 1 \left[\frac{1}{(1+0.2)} + \frac{(1+0.2)}{(1+0.2)^2} + \frac{(1+0.2)^2}{(1+0.2)^3} + \frac{(1+0.2)^3}{(1+0.2)^4} + \frac{(1+0.2)^4}{(1+0.2)^5} \right]$$

$$+ 10 \left[\frac{1}{(1+0.2)} + \frac{(1+0.25)}{(1+0.2)^2} + \frac{(1+0.25)^2}{(1+0.2)^3} + \frac{(1+0.25)^3}{(1+0.2)^4} + \frac{(1+0.25)^4}{(1+0.2)^5} \right] + 100 \frac{(1+0.1)^5}{(1+0.2)^5}$$

$$(-100-0.833-0.833-0.833-0.833-0.833) + (8.33+8.68+9.04+9.42+9.80+64.72) = 0 \quad \text{لذا } NPV=0$$

$$NPV = 100.99 - 104.16 = -3.17 < 0 \quad \text{با توجه به مثبت بودن } NPV \text{ اجاره نمودن ملک دارای توجیه اقتصادی خواهد بود.}$$

روش هزینه ایجاد یا جایگزینی

در این روش هزینه های ایجاد و یا تبدیل واحد به یک واحد کسب و کار محاسبه و با ارزش ملک قبل از تغییر کاربری جمع میشود .

چنانچه یک واحد مسکونی قابلیت تبدیل به واحد اداری را داشته باشد می توانیم با در نظر گرفتن هزینه های تغییر کاربری اجاره بهاء واحد غیر مسکونی (اداری) را بدست آوریم.

$P = P0 + P1$ ارزش واحد مسکونی با احتساب هزینه تغییر کاربری

$$E = P \times (\text{ارزش اجاری})$$

$P0$ ارزش واحد مسکونی

$P1$ هزینه های تغییر کاربری

E اجاره بهاء سالیانه

تعیین اجرت المثل

اجاره بهاء املاک استیجاری در خلال مدت اجاره به شرح مندرج در قرارداد و پس از انقضاء مدت اجاره و انجام مراحل ماده ۴ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ و همچنین روابط قبل از سال ۱۳۷۶ که مشمول حق کسب و پیشه نباشد، اجرت المثل ملک از مکانیزم بازار آزاد اجاره تبعیت می نماید و به شرح ذیل تعیین می گردد :

۱- اطلاع از اجاره بهاء روز املاک مشابه

۲- اطلاع از اجاره بهای املاک مشابه در زمانهای مختلف و بدست آوردن متوسط نرخ رشد اجاره بهاء

۳- افزایش تقریبی اجاره بهای با توجه به شاخص تورم بانک مرکزی در زمینه مسکن و یا شاخص های اعلام وزارت راه و شهرسازی

۴- افزایش تقریبی اجاره بهای با شاخص کلی بانک مرکزی (کالا و خدمات)

چنانچه تعدیل اجاره بهاء مشمول حق کسب و پیشه باشد از رابطه

$$E_{mn} = a \times E_{mo} \left\{ 1 + 3 \left((1 + ie)^{\frac{1}{3}} - 1 \right) \right\}^n$$

تعدیل اجاره بهاء بدست می آید

که در این رابطه E_{MN} تعدیل اجاره در زمان خواسته شده.

E_{MO} آخرین اجاره بهاء تعدیل شده

ie نرخ رشد اجاره بهاء متوسط برای هر سال

n تعداد سالهای تعدیل اجاره

a ضریب کارشناسان قیمت های کف بازار

برای مثال : واحد کسبی مشمول حق کسب و پیشه در سال ۱۳۶۵ به اجاره واگذار شده اجاره اولیه ملک 150,000 ریال بوده و در سال ۱۳۷۵ به مبلغ 500,000 ریال تعدیل شده است نرخ رشد متوسط اجاره بهاء از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ به میزان ۱۵ درصد بوده است .

اجاره بهای روز ملک به چه میزان است در صورتی که نرخ متوسط رشد اجاره بهاء از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۴ به میزان ۲۰ درصد

باشد. $\alpha = 90\%$

$$E_{mn} = 0.9 \times 50.000 \left\{ 1 + 3 \left((1 + 0.2)^{\frac{1}{3}} - 1 \right) \right\} 19 = 45.000 (1 + 0.188)^{19} = 1.187.749$$

مطلوب است تعدیل اجاره بهاء بدون واقعی سازی قیمت ها به روز چنانچه قیمت ملک در سال ۱۳۷۵ مبلغ 20,000,000 تومان در سال ۱۳۹۴ به مبلغ 500,000,000 تومان افزایش یافته باشد .

$$P_{k.n} = 20.000.000 (1 + 0.2)^{19} = 638.959.998 \text{ تومان}$$

ارزش ملک با احتساب نرخ رشد قیمت و اجاره بهاء

$$E_{mn} = 1.187.749 \left(\frac{50}{20(1 + 0/2)^{19}} \right) = 1.187.749 \left(\frac{50}{63.896} \right) = 924.439 \text{ تومان}$$

بنابر این اجاره بهاء ملک با تنزل موقعیت کسبی به مبلغ 924,439 تومان کاهش یافته است.

چنانچه قیمت موجود مربوط به سنوات گذشته باشد، با نرخ های فوق می توان اجاره بهاء روز را مطابق رابطه

زیر مشخص نمود.

$$E_{b.j} = E_{b.o} (1+ie)^j$$

ie نرخ رشد اجاره بهاء در زمان محاسبه تعدیل اجاره

E_{bo} اجاره بهاء اولیه ملک

j سنوات تعدیل

جدول کاهش سهم مالک از اجاره بهاء به خاطر تعدیل

مدت سال	فرخ رشد اجاره بهاء								
	-/۰۵	-/۱	-/۱۵	-/۲	-/۲۲	-/۲۵	-/۳	-/۳۵	-/۴
۱۸	-/۰۲۲۱۶	-/۰۶۵۲	-/۱۲۴۴	-/۱۸۹۸	-/۲۱۷۳	-/۲۵۹۵	-/۳۲۹۷	-/۳۹۷۸	-/۴۱۶۴
۲۰	-/۰۲۴۵۹۹	-/۰۷۲۷	-/۱۳۶۳	-/۲۰۹	-/۲۲۸۸	-/۲۸۴۵	-/۳۶	-/۳۲۲۴	-/۵
۲۵	-/۰۳۰۶۵	-/۰۹	-/۱۶۷۴	-/۲۵۴	-/۲۸۹	-/۳۴۲	-/۳۲۷۵	-/۵۰۷۲	-/۵۸
۳۰	-/۰۳۶۶۷	-/۱۰۷	-/۱۹۷۲	-/۳۴۶	-/۳۳۵۹	-/۳۹۴۸	-/۴۸۸	-/۵۷۲۲	-/۶۴۶
۳۵	-/۰۴۲۶۵	-/۱۳۲۷	-/۲۶۶۲	-/۴۴۶	-/۴۷۹۷	-/۴۴۴۴	-/۵۶۴	-/۶۲۸۸	-/۷۰۳
۴۰	-/۰۴۸۵۹	-/۱۴۰۱	-/۳۵۴	-/۵۷۴	-/۶۳۰۶	-/۴۸۸۱	-/۵۹۰۴	-/۶۷۷۸	-/۷۵
۴۵	-/۰۵۴۵۰	-/۱۵۶۲	-/۴۸۰۹	-/۶۰۹	-/۷۵۸۹	-/۵۲۹۲	-/۶۳۳۶	-/۷۲۰۳	-/۷۹
۵۰	-/۰۶۰۲۷	-/۱۷۲	-/۶۰۶۷	-/۶۶۴	-/۸۹۴۵	-/۵۶۷	-/۶۷۲۲	-/۷۵۷۲	-/۸۲۲
۵۵	-/۰۶۶۱۸	-/۱۸۷۴	-/۷۳۱۲	-/۷۷۵	-/۱۰۶۷	-/۶۰۰۴	-/۷۰۵	-/۷۸۷۲	-/۸۴۹
۶۰	-/۰۷۱۹۹	-/۲۰۲۶	-/۸۵۵۷	-/۹۰۴	-/۱۵۵۹	-/۶۳۲۷	-/۷۲۷۸	-/۸۱۷۱	-/۸۷۵
۶۵	-/۰۷۸۸۲	-/۲۲۲۲	-/۱۰۰۱۲	-/۱۵۵۹	-/۱۶۱۵۴	-/۶۹۰۲	-/۷۹۰۲	-/۸۶۲۲	-/۹۱۲
۷۰	-/۰۸۴۸۵	-/۲۴۰۶	-/۱۱۶۴۵	-/۱۶۰۸	-/۱۶۶۴۴	-/۷۲۷۹	-/۸۲۲۲	-/۸۹۶۲	-/۹۳۸
۷۵	-/۰۹۰۰۸	-/۲۵۸۸	-/۱۳۸۱۹	-/۱۶۵۱	-/۱۷۰۷۲	-/۷۷۸۲	-/۸۶۵۷	-/۹۲۱۸	-/۹۵۶
۸۰	-/۰۹۵۹۹۱	-/۲۷۱۸	-/۱۵۱۵۹	-/۱۶۸۶	-/۱۷۶۱	-/۸۰۹۳	-/۸۹۰۲	-/۹۳۹۴	-/۹۶۸

مثال: تعدیل اجاره بهاء مشمول حق کسب و پیشه در سال ۱۳۹۴ خواسته شده است .

اگر شروع اجاره بهاء از سال ۱۳۷۴ با مبلغ اولیه اجاره ۵۰,۰۰۰ ریال باشد و آخرین اجاره تعدیل شده طبق حکم دادگاه در سال ۱۳۸۴ به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ ریال باشد، چنانچه نرخ رشد اجاره بهاء از سال ۱۳۷۴ تا سال ۱۳۸۴ به طور متوسط ۱۵ درصد و از سال ۸۴ تا ۹۴، ۲۵ درصد باشد، اجاره سال ۹۴ چقدر خواهد بود؟

د ضریب کارشناسان رسمی دادگستری به خاطر تنزیل موقعیت کسبی ۹۰٪ است .

$$E_{m.84} = 50.000 (1 + 0.15)^{10} = 202.277$$

$$E_{m.94} = 202.277 (1 + 0.25)^{10} = 1.883.851$$

با توجه به جدول کاهش سهم مالک از اجاره بهاء به مدت اجاره ۲۰ سال:

$$E_{m94} = 1.881.851 \times (0.7155) = 1.346.464 \text{ ریال}$$

اجاره بهاء تعدیل شده به مبلغ فوق خواهد بود .

روش دوم :

تعدیل اجاره بدون واقعی سازی قیمت ها به مبلغ خواهد بود.

$$E_{mn} = \alpha E_{mo} (1 + ie)^n$$

$$i = n'(ie + 1)^{\frac{1}{n}} \rightarrow 3 \left[(0.25 + 1)^{\frac{1}{3}} - 1 \right] = 0.23165$$

$$E_{mn} = 0.9 (200.000)(1 + 0.23165)^{10} = 1.445.924 \text{ ریال}$$

تعدیل اجاره بدون واقعی سازی قیمت ها به مبلغ خواهد بود.

$$E_{t n} = 1.445.924 \left[\frac{200.000}{50.000(1 + 0.15)^{10}} \right] = 1.445.924 \frac{200.000}{202.277} = 1.429.647 \text{ ریال}$$

در هر دو روش مقادیر با اختلاف جزئی بدست می آید .

نتیجه گیری

موضوع تعیین و تعدیل اجاره بهاء املاک از مسائل مهم امروز مراجع قضائی و کارشناسان محترم دادگستری است. به لحاظ وحدت رویه در محاسبه اجاره بهاء، لازم است روشهای منطقی و علمی نزدیک به واقعیت بکارگیری شود. لذا در این مورد برای ایجاد هماهنگی لازم بین همکاران کارشناس موضوعات از نگاه روز به وضعیت و بازار اجاره املاک مورد بررسی قرار گرفته و از منابع مختلف استفاده شده است. انشالله موجب وحدت رویه در گزارشات کارشناسان گردد.

منابع و ماخذ

۱- روابط اقتصادی موجر و مستاجر , تالیف آقای دکتر محمد مسعود علیزاده خرازی

۲- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ ، تالیف آقای بهمن کشاورز

۳- سایت WWW.AFTSB.IR

با تشکر و سپاس از همکاران عزیز و ارجمندم

جناب آقای مهندس سید جعفر بلادی

جناب آقای مهندس محمد رادمهر

جناب آقای مهندس عباس وکیلی