

اصول و فنون مشاوره علمی املاک صفر تا صد

(جلد اول)



www.ketab.ir

نویسنده:

علی کداری

آقای پیر



سرشناسه	گداری، علی، ۱۳۶۳-
عنوان و نام پدیدآور	اصول و فنون مشاوره علمی املاک: صفر تا صد/ نویسنده علی گداری.
مشخصات نشر	تهران: آفتاب گیتی، ۱۴۰۰ -
مشخصات ظاهری	ج.
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۷۰۹-۹: ۱ ۵۵۰۰۰۰ ریال ج.
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	بنگاه‌های معاملات املاک -- ایران
موضوع	Real estate business -- Iran
موضوع	بنگاه‌های معاملات املاک -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Real estate business -- Law and legislation -- Iran
موضوع	معاملات اموال غیر منقول -- ایران
موضوع	Vendors and purchasers -- Iran
موضوع	قراردادها -- ایران
موضوع	Contracts -- Iran
رده بندی کنگره	۵/HD۱۳۹۲:
رده بندی دیویی	۳۳۰/۴۰۳۳:
شماره کتابشناسی ملی	۸۴۶۵۸۱۱:
اطلاعات رکورد کتابشناسی	فیبا

www.ketab.ir

آفتاب گیتی

عنوان: اصول و فنون مشاوره علمی املاک، صفر تا صد
 مؤلف: علی گداری
 صفحه‌آرایی: فرشته خوش سیمیا
 نشر و پخش: موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی
 نوبت چاپ: اول، ۱۴۰۰
 شمارگان: ۵۰۰ نسخه
 چاپ: فدک
 قیمت: ۵۵۰۰۰ ریال
 شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۷۰۹-۹

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران - میدان انقلاب - تقاطع خیابان ۱۲ فروردین - ساختمان ولیعصر - پلاک ۱۳۱۴ - طبقه سوم. واحد ۹**
 نشر و پخش همراه: ۰۲۱۶۶۹۸۳۷-۰۹۱۲۳۳۲۳۲۶۲

فروشگاه اینترنتی کتاب www.aftabegiti.com **** www.shop.aftabegiti.com

مقدمه

آموزش نیاز اولیه انسان به دانش را برآورده و وسیله ای را برای کمک به پاسخ گویی به دیگر نیازهای اساسی فراهم می کند و به تداوم و تسریع توسعه کلی جامعه یاری می رساند. همچنین نیروی انسانی ماهر مورد نیاز برای بخش مدرن و بخش سنتی را فراهم می کند و به وسیله توسعه دانش، مهارت ها و ظرفیت های تولید نیروی کار را افزایش می دهد. آموزش نه تنها به بهبود درآمد نسل حاضر، بلکه به بهبود توزیع آینده درآمد، اشتغال و سایر فرصت ها کمک می کند. نظریه منابع انسانی فرض می کند که درآمد شخصی افراد تابعی از آموزش و تجربه آنهاست، بنابراین نابرابری در توزیع درآمد را باید در نابرابری های آموزشی جستجو کرد. آموزش فرایندی پویاست که مهارت و توانمندی نیروی انسانی، بازدهی او و در نتیجه درآمد فرد و جامعه را افزایش می دهد. در یک پژوهش در سال ۱۳۸۶، که تغییرات درآمد با تابعی از سطح تحصیل و تجربه می داند و فرض می کند که سطح درآمد عمدتاً توسط دو متغیر آموزش و تجربه تعیین می شود، اطلاعات ۳۰۰۰ نفر را جمع آوری نموده و مورد تجزیه و تحلیل قرار می دهد، در این تحقیقات نتایج ذیل بدست آمد:

- درآمد شخصی افراد با میزان تحصیلات آنها رابطه مستقیم دارد
- درآمد شخصی افراد با میزان تجربه آنها رابطه مستقیم دارد.

فهرست

مقدمه	۶
در کار خود استاد باشید :	۱۳
تبرزن و آموزش :	۱۳
رمز موفقیت یعنی داشتن مشتریان وفادار	۱۴
همپوشانی معایب و محاسن ملک با هم :	۱۵
مشاور باشید، نه فروشنده	۱۵
فایل خوب ، چراغ جادوی مشاورین املاک	۱۶
۸ نکته حرفه ای برای مدیران آژانس های املاک برای آموزش مشاوران خود	۱۷
مهارت های مورد نیاز مدیران املاک	۲۱
مهارت فنی:	۲۳
مهارت رهبری:	۲۴
مهارت ادراکی:	۲۵
شصت نکته کاربردی در نحوه تنظیم قراردادهای بیع	۲۸
آموزش فیکس کردن جلسه قرارداد املاک	۴۴
مشتری به مشاور:	۴۵
مشاور:	۴۸
فروشنده پول لازم کیست؟	۴۹
اجاره طولانی مدت مکان های تجاری :	۵۱

ارزیابی املاک و قیمت گذاری ملک	۵۳
نحوه قیمت گذاری ملک	۵۶
املاک با سایر کاربری‌های شهری:	۵۶
قیمت گذاری ملک و تسریع ارزیابی املاک	۵۸
مهمترین لغات و اصطلاحات حقوقی املاک	۵۹
اصطلاحات حقوقی ملکی را قبل از امضای قرارداد بدانیم	۵۹
معنی مهم‌ترین اصطلاحات حقوقی ملکی	۶۰
ادعای غبن	۶۰
اسقاط کافه خیارات در اصطلاحات حقوقی ملکی	۶۰
اظهارنامه	۶۰
اعراض	۶۱
اعیان	۶۱
مفهوم افراز در اصطلاحات حقوقی ملکی	۶۱
اقاله	۶۱
بایع	۶۲
بنچاق	۶۲
ملاک تعیین بهای عادلانه املاک	۶۲
بیع	۶۲
تصرف عدوانی	۶۲
تفکیک املاک	۶۲
تقسیم	۶۲

- ٦٣..... ثمن
- ٦٣..... سند رسمي
- ٦٣..... خيار
- ٦٣..... سرقفلى
- ٦٣..... حق انتفاع
- ٦٤..... عرصه
- ٦٤..... مال منقول و غيرمنقول
- ٦٤..... مشجر
- ٦٤..... ملك مشاع
- ٦٤..... ظهورنويسى چيست؟
- ٦٥..... بانك محال عليه چيست ؟
- ٦٥..... چك بلامحل چيست ؟
- ٦٥..... عهده بانك :
- ٦٥..... شاكى كيست ؟
- ٦٥..... مشتكى عنه كيست ؟
- ٦٥..... ذى نفع :
- ٦٦..... تعقيب كيبرى چك يعنى چى ؟
- ٦٦..... مسئوليت مدنى چك يعنى چى ؟
- ٦٦..... فرق ظهورنويس با ضامن :
- ٦٦..... مال
- ٦٦..... مال منقول و غيرمنقول

۶۷	عین و منفعت
۶۷	ملک
۶۷	عرصه و اعیان
۶۷	مشجر
۶۸	ملک جاری
۶۸	ملک ثبت شده
۶۸	ملک مجهول المالك
۶۸	ملک موروثی
۶۹	ملک بازداشتی
۶۹	اظہار نامہ
۶۹	حق عینی
۶۹	اعراض
۷۰	عقد بیع املاک
۷۰	مبیع
۷۰	بایع
۷۰	عوض
۷۰	ثمن
۷۰	عقد اجاره املاک
۷۱	خیار
۷۱	ادعای غبن
۷۲	سقاط کافہ خیارات

۷۲.....	اسقاط کافه خیارات ولو خيار غبن فحش
۷۳.....	اقاله
۷۳.....	حق انتفاع
۷۴.....	حق ارتفاق
۷۴.....	ملک مشاع
۷۴.....	سرقفلی
۷۴.....	حق کسب و پیشه
۷۵.....	سند رسمی و سند عادی
۷۵.....	سند مالکیت المثنی
۷۵.....	تبدیل اسناد ملک مشاعی به یک چله
۷۶.....	تقسیم مال مشاع
۷۶.....	افراز
۷۶.....	تفکیک املاک
۷۷.....	تجمیع املاک
۷۷.....	ملک مفروز
۷۷.....	نکات طلایی برای سرمایه گذاری در املاک و مستغلات:
۷۹.....	شش قدم طلایی برای سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۸۲.....	راه و روش سرمایه گذاری در بازار املاک از زبان برایان تریسی
۸۳.....	سرمایه گذاری در بازار املاک نوعی از سرمایه گذاری بلندمدت است
۸۳.....	خرید، بازسازی و سپس فروش
۸۴.....	مناسبترین گزینه های سرمایه گذاری املاک کوچک هستند