

دایره المعارف

دلّالی حرفه ای املاک

جلد چهارم

نویسنده: امیر همایون کاشانی کیا

تیراج: سیدی



موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

- فصل اول : املاک** ۱۳
- مهمترین نکات برای درج آگهی ملک ۱۴
- راههای جلب اعتماد در متقاضیان املاک ۱۴
- نحوه ارزیابی و قیمتگذاری آپارتمان چند ساله در تهران ۱۸
- سطح اشغال و تراکم مجاز ملک ۲۶
- راهکارهای بازار یابی در مشاور املاک ۲۹
- کدام ملک کسب وجهت ساخت مناسب است؟ ۲۹
- قواعد فروش تکنیکال ۳۲
- چه زمانی می توان با «حق ارتفاق» از اموال دیگری استفاده کرد؟ ۳۵
- ۱۰ نکته سرمایه گذار در بازار مسکن ۳۹
- ۱۰ نکته طلایی برای بررسی فضای داخلی خانه که باید بدانید! ۴۰
- نکات مهم در قولنامه و مبایعه نامه ۴۲
- حق ارتفاق ۴۶
- نکات کاربردی در نحوه تنظیم قراردادها چیست؟ ۴۹
- الزام به اخذ پایان کار ۶۴
- الزام شهرداری به صدور پایان کار ۶۵
- پلاک ثبتی چیست؟ اصلی؟ فرعی؟ ۶۵
- فروش ملک مشاع بدون اجازه شریک ۶۶
- مذاکره با مشتریان غیر منطقی و عصبانی املاک ۶۷
- ۴ تکنیک فروش که به طرز عجیبی خریداران را به شما علاقمند می کند ۷۰
- وکالت بلاعزل بعد از فوت ۷۳
- قانون ۱۵ دقیقه چیست؟ ۷۴
- کتاب بخوانیم تا جامعه آرام باشد ۷۵
- همه کاره هیچ کاره ۷۷
- تخلیه ملک ۷۸
- فروش مال غیر در اموال مشاع ۷۹

- ۸۰ ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا.....
- ۸۰ تعاریف و ضوابط عام.....
- ۸۳ ضوابط و مقررات مربوط به عرض گذر.....
- ۸۴ ضوابط و مقررات مربوط به مساحت خالص عرصه.....
- ۸۶ ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشتغال مجاز.....
- ۸۹ آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (بخش صدور پرونده).....
- ۸۹ بخش اوا کردشکار صدور پروانه.....
- ۹۰ ضوابط ساخت و ساز.....
- ۹۰ نحوه احداث بنا در شرق، غرب و یا جنوب ملک.....
- ۹۱ نحوه اقدام در باقی مانده املاک واقع در طرح‌های اجرایی شهرداری.....
- ۹۱ نحوه احداث بنا در املاک بر ۱۰۰ مترمربع.....
- ۹۲ نحوه احداث بنا در املاک دارای املاکی.....
- ۹۳ احداث پیش آمدگی مجاز.....
- ۹۴ حذف تدریجی پخ‌ها در نماهای شهر.....
- ۹۵ لزوم رعایت ۶۰٪ مساحت.....
- ۹۵ عدم رعایت پخ ۴۵ درجه.....
- ۹۵ نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع.....
- ۹۶ تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع.....
- ۹۶ ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد.....
- ۹۷ نوسازی املاک بنای موجود بیشتر از تراکم طرح تفصیلی.....
- ۹۸ زمین‌های شیب دار و نحوه احداث بنا.....
- ۹۸ تعریف زیرزمین، در اراضی شیب‌دار.....
- ۹۹ عدم احداث ساختمان‌های مجزا.....
- ۹۹ نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری.....
- ۹۹ عدم احتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم.....
- ۱۰۰ سطوح جزء تراکم.....
- ۱۰۰ ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی.....

۱۰۲.....	وضعیت داخلی ساختمان‌ها.....
۱۰۵.....	تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله.....
۱۰۶.....	ضوابط حیاط خلوت‌ها.....
۱۰۸.....	محاسبه سطوح راه پله و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی.....
۱۰۸.....	محاسبه زیربنای نورگیرها.....
۱۰۹.....	وحدت رویه در پیشروی طولی ساختمان.....
۱۱۱.....	ضوابط بالکن‌ها.....
۱۱۳.....	تراکم کاربرد، اداری.....
۱۱۳.....	تراکم جایگزینی جاری منتفی شده.....
۱۱۴.....	ضوابط تکمیلی نورگیر.....
۱۱۹.....	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا.....
۱۲۰.....	ضوابط پارکینگ.....
۱۲۴.....	حوزه بندی پارکینگ.....
۱۲۸.....	موارد عدم امکان تأمین پارکینگ از نظر فضا و نحوه برخورد شهرداری.....
۱۳۷.....	ضوابط مقررات راه پله و آسانسور.....
۱۳۹.....	حمل مسافر در ساختمانهای مسکونی (آسانسور الکتریکی).....
۱۴۶.....	ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی.....
۱۴۸.....	ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی.....
۱۴۸.....	۱. ساختمان‌های عمومی.....
۱۴۸.....	۱ - ۱ عناصر مشترک در کلیه ساختمان‌های عمومی.....
۱۴۹.....	۱ - ۱ - ۲ راهرو.....
۱۵۰.....	۱ - ۱ - ۳ بازشوها (در و پنجره).....
۱۵۲.....	۱ - ۱ - ۴ راه پله.....
۱۵۳.....	۱ - ۱ - ۵ سطح شیب‌دار.....
۱۵۴.....	۱ - ۱ - ۶ میله های دستگرد.....
۱۵۶.....	۱ - ۱ - ۷ آسانسور.....
۱۵۸.....	۱ - ۱ - ۸ فضاهای بهداشتی.....

- ۱-۱-۹ آبخوری و آب سردکن ۱۶۱
- ۱-۱-۱۰ علایم ۱۶۲
- ۱-۱-۱۱ کنترل الکتریکی ۱۶۳
- ۱-۱-۱۲ علایم خطر ۱۶۳
- ۱-۱-۱۳ تلفن ۱۶۴
- ۱-۱-۱۴ فضاهای تجمع ۱۶۴
- ۱-۱-۱۵ مکت و میزکار ۱۶۶
- ۲-۱-۲-۱ جوابدهی خاص کاربری ها ۱۶۶
- ۲-۲-۱-۲-۱ در سایر موارد رعایت موارد زیر الزامی است ۱۶۷
- ۲-۲-۲-۱-۲-۱ هتل ۱۶۸
- ۲-۲-۲-۱-۴ مراکز تجاری ۱۶۹
- ۲-۲-۲-۱-۵ کتابخانه ۱۷۰
- مقررات ملی ساختمان ۱۷۶
- مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق) ۱۷۶
- مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان (آسانسورها و پله برقی) ۱۷۷
- مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (صرفه جویی در مصرف انرژی) ۱۷۸
- مقررات استفاده از اراضی ۱۷۹
- اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ ک.م.ه ۱۸۷
- بخش سوم: عوارض ۱۹۱
- عوارض مربوط به مسکونی جهت تخریب و بازسازی و پروانه ساختمانی ۱۹۱
- عوارض مربوط به مسکونی جهت تخریب و بازسازی و پروانه ساختمانی ۱۹۲
- عوارض مربوط به مسکونی جهت تخریب و بازسازی و پروانه ساختمانی ۱۹۲
- عوارض تمدید پروانه ۱۹۴
- تعریف تمدید پروانه ۱۹۴
- عوارض تغییر نقشه ۱۹۴
- تعریف تغییر نقشه ۱۹۴
- عوارض اضافه اشکوب ۱۹۵

۲۰۱.....	عوارض مازاد تراکم.....
۲۰۲.....	عوارض تغییر کاربرد.....
۲۰۲.....	جدول فرمول عوارض تغییر کاربرد.....
۲۱۰.....	عوارض پیش آمدگی.....
۲۱۱.....	عوارض بیمه کارگران.....
۲۱۱.....	عوارض ایمنی ساختمان‌ها در شهر تهران.....
۲۱۲.....	عوارض حجمی استخر.....
۲۱۳.....	معافیت از تجمیع در کاربرهای مسکونی و مختلط.....
۲۱۴.....	فرهنگ داد و ستد عوارض پذیره.....
۲۱۶.....	عوارض پذیره تجاری.....
۲۲۳.....	عوارض پذیره واحدهای گندمی و کشاورزی.....
۲۲۴.....	عوارض پذیره جهت شرکت‌های شار.....
۲۲۵.....	عوارض ورزشی.....
۲۲۶.....	امتیازات تشویقی ویژه ورزشی.....
۲۲۷.....	عوارض هتل‌ها.....
۲۳۰.....	عوارض تفکیک اراضی.....
۲۳۳.....	عوارض زیربنای فضاهای آموزشی غیردولتی.....
۲۳۴.....	عوارض مازاد بر تراکم فضاهای آموزشی.....
۲۳۴.....	عوارض پارکینگ‌های طبقاتی.....
۲۳۶.....	نحوه محاسبه عوارض پمپ بنزین و جایگاه‌های چند منظوره.....
۲۳۸.....	عوارض اماکن موقوفه مذهبی.....
۲۴۰.....	عوارض جهت تغییر کاربری املاک واقع در طرح‌های دولتی.....
۲۴۲.....	نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان سنتی.....
۲۴۲.....	نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان غیرسنتی.....
۲۴۲.....	تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک (سال ۱۳۸۱).....
۲۴۵.....	اعیانی.....
۲۴۷.....	تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک (سال ۱۳۸۴).....

۲۴۷	قسمت اول (عرصه).....
۲۵۴	بخش چهارم: مدارک فنی.....
۲۵۴	مدارک فنی مورد نیاز جهت صدور پروانه.....
۲۵۴	نقشه های محاسباتی سازه نگهبان و جداره گود.....
۲۵۷	چک لیست زلزله.....
۲۶۱	استعلام از آتش نشانی در ساختمان های ۶ طبقه و بیشتر.....
۲۶۱	تاکید بر امانال بخشنامه ۱۸۷۴۰/۷۴۰/۸۱۱ مورخ ۷۴/۱۱/۲۴.....
۲۶۲	استعلام آتش نشانی در مورد کاربری های عمومی.....
۲۶۳	صلاحیت مهندسین طراحی و ناظره.....
۲۶۴	محدوده عمل و نحوه اجرای کنترل مقررات ملی ساختمان در ساخت و ساز (توافقنامه).....
۲۶۶	ارائه خدمات مهندسی برای پروژه های با زیربنای ناخالص بیش از ۳۰۰۰ مترمربع.....
	روند مراحل کنترل و بررسی آسمانه ضروری در فرآیند صدور پروانه (صرفاً در بخش
۲۷۰	کنترل فنی).....
۲۷۱	قوانین مرتبط با صدور پروانه.....
۲۷۳	۲. انواع درخواست ها.....
۲۷۴	انواع کاربردهای مورد درخواست.....
۲۷۵	۳. مراحل کنترل.....
۲۷۷	بررسی نقشه های معماری چک لیست کنترل نقشه.....
۲۷۷	آخرین ضوابط تراکم های مصوب مازاد بر تراکم مجاز.....
۲۷۸	محدودیت ارتفاعی.....
۲۷۸	ضوابط باغات.....
۲۷۹	مرايه لازم الرعايه.....
۲۷۹	ضوابط کلی معلولین در ساختمان های مسکونی.....
۲۸۰	کنترل ضوابط معلولین.....
۲۸۰	ضوابط واحد معلولین.....
۲۸۱	مطابقت با مقررات ایمنی و آتش نشانی و خروج (مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان).....
۲۸۲	کنترل نقشه.....

۲۸۲	رعایت مقررات ملی ساختمان
۲۸۳	کنترل فضای پارک خودرو
۲۸۴	تعداد ورودی سواره رو مجاز
۲۸۴	دسترسی ها
۲۸۴	پاسیو
۲۸۵	ارتفاع ساختمان
۲۸۶	کنترل نقشه
۲۸۶	ضوابط بلند مرتبه سازی ضوابط برج باغ
۲۸۷	محدوده های باطراح خاص
۲۸۷	قطع و جابه جایی درختان
۲۸۷	۴. اعلام عوارض
۲۸۸	صلاحیت مهندسين
۲۸۹	بررسی تاییدیه های مختلف
۲۸۹	۶. استعلامات
۲۹۰	برنده مطلق برج باغ های تهران چه کسانی هستند
۲۹۱	نمونه فرم بیعانه مشاورین املاک
۲۹۴	فرم بازدید
۲۹۴	اجرای حکم تخلیه ملک
۲۹۴	سرقفلی
۲۹۵	تفاوت سرقفلی با حق کسب و پیشه و تجارت
۲۹۶	انتقال سرقفلی
۲۹۷	چگونه مانع دور زدن مشتریانمان شویم
۳۰۳	فایل دزدی ها
۳۰۴	اصول یادگیری زبان بدن
۳۰۶	سوالات برتر مشاوران املاک
۳۰۸	معرفی تاریخچه محلات
۳۱۱	استارت قوی

- در مرحله تحویل ملک چند نکته را رعایت نمایید..... ۳۱۳
- آموزش و شناخت متد جک زدن..... ۳۱۴
- قرارداد اجاره و توقیف ملک..... ۳۱۷
- اصول و فنون مذاکرات فروش..... ۳۱۸
- فروش وکالتی..... ۳۵۰
- قولنامه چیست؟..... ۳۵۴
- چه ملک باید قولنامه ای معامله می شوند؟..... ۳۵۴
- چگونه از رعیت ملک قولنامه ای مطلع شویم؟..... ۳۵۵
- حاشیه شهرهای بزرگ یکی از مناطق در خطر..... ۳۵۵
- بالاخره قولنامه ای بر چه پایه ای نه؟..... ۳۵۶
- شرایط فعالیت اداری در ملک مکتونی..... ۳۵۶
- مزایای سند تک برگی..... ۳۶۳
- دیجیتال مارکتینگ چیست؟..... ۳۶۴
- ۱۳ ویژگی استارت آپ ها..... ۳۷۷
- ویژگی های یک استارت آپ موفق..... ۳۸۰
- ۱۰ قانون طلایی که استارت آپ های موفق از آن بیخبری می کنند..... ۳۸۵
- برای شروع استارت آپ به شش شخصیت نیاز دارید..... ۳۹۱
- ۷ تکنیک در تبلیغ نویسی حرفه ای | چگونه تبلیغات موفق بسازیم؟..... ۳۹۹
- فرآیند و تشریفات سند تک برگی..... ۴۰۸
- فصل دوم: حقوقی**..... ۴۱۱
- تفاوت بین انفساخ، تفاسخ، فسخ..... ۴۱۲