

مشارکت در ساخت

(اولین و جامع‌ترین خودآموز مشاوره مشارکت در ساخت)

نویسنده:

امیرهمایون کاشانی‌کیا



موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی



سرشناسه	کاشانی کیبا امیرهمایون، ۱۳۴۸ -
عنوان و نام پدیدآور	مشارکت در ساخت / نویسنده امیرهمایون کاشانی
مشخصات نشر	تهران: آفتاب گیتی، ۱۳۹۷ -
مشخصات ظاهری	۳۰۱ ص.
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۶۴۶۵-۷۵-۵
وضعیت فهرست نویسی	قیبا
عنوان دیگر	اولین و جامع ترین خودآموز مشاوره مشارکت در ساخت
موضوع	مدیریت املاک و مستغلات - ایران
موضوع	Real estate management - Iran
موضوع	بنگاه های معاملات املاک - ایران
موضوع	Real estate business - I.
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول - ایران
موضوع	Vendors and purchasers
رده بندی کنگره	۵۱۳۲ / ۵۱۳۹۷۹۰۴۲
رده بندی دیویی	۳۳۰۶۰۳۳
شماره کتابشناسی ملی	۱۶۶۹۸۸



موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

آدرس: میدان انقلاب بازار بزرگ کتاب واحد ۲۲، تلفن: ۰۹۱۲۳۳۴۲۳۶۲-۶۶۴۰۴۲۰۷

عنوان: مشارکت در ساخت

نویسنده: امیر همایون کاشانی کیبا

صفحه آرای و تنظیم: امیر همایون کاشانی کیبا

ویرایش: شورای بررسی موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نشر و پخش: موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۸

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: پاسارگاد

قیمت: ۸۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۶۴۶۵-۷۵-۵

کلیه حقوق برای نویسنده محفوظ است.

فهرست مطالب

۱۱	 مراحل مشارکت در ساخت
۱۱	 ویدئو نحوه پیدا کردن کد ملک و بلوک
۱۴	 نحوه محاسبه درصد مشارکت در ساخت چگونه است؟
۱۵	 قدرالسهم و میزان سود مالک زمین و سازنده (دو طرف قرارداد) روی چه اصولی محاسبه می‌شود؟
۱۶	 میزان وجه «بلاعوض» بر چه مبنایی محاسبه می‌شود؟
۱۶	 آیا برای محاسبه بلاعوض در مشارکت در ساخت به غیر از عرف بازار، فرمول دیگری هم وجود دارد؟
۱۷	 در زمینه محاسبه سهم مالک و سازنده در قرارداد مشارکت در ساخت، چه نکات دیگری وجود دارد؟
۱۸	 نتیجه گیری:
۱۸	 تفاوت قرارداد مدیریت پیمان و مشارکت در ساخت
۱۹	 مشارکت در ساخت:
۲۰	 عرف درصد مدیریت پیمان
۲۰	 شمالی و جنوبی ملک
۲۱	 ملک مناسب برای مشارکت یا خرید
۲۴	 شروع عملیات ساخت
۲۵	 حصارکشی:
۲۶	 حصار ساختمان های در حال ساخت
۲۶	 تابلو: فرم درخواست تابلو
۲۶	 مشخصات مندرج در تابلو:
۲۷	 عرف مشارکت در ساخت در تهران
۲۸	 جدول عرف مشارکت در ساخت در تهران
۳۱	 نمونه قرارداد مشارکت در ساخت
۳۵	 نحوه ارزیابی و قیمتگذاری آپارتمان چند ساله در تهران
۳۵	 ارزیابی قیمت آپارتمان
۴۲	 سطح اشغال و تراکم مجاز ملک
۴۴	 راهکارهای بازار یابی در مشاور املاک
۴۴	 شبکه سازی کنید
۴۵	 کدام ملک کلنگی جهت ساخت مناسب است؟
۴۷	 قواعد فروش تکنیکال
۴۹	 چرا تا این اندازه از روبه رو شدن با مشتری طفره می‌روند؟
۵۱	 حق ارتفاق چگونه ایجاد می‌شود؟
۵۴	 نورگیر بودن
۵۴	 شکل سالن و اتاق‌ها
۵۴	 سیستم اطفای حریق
۵۵	 پوشش دیوارها

۵۵	وضعیت آشپزخانه
۵۵	سرویس بهداشتی و حمام
۵۶	لوله‌کشی ساختمان
۵۶	وضعیت کمدهای دیواری
۵۶	برق ساختمان
۵۶	تعداد و ابعاد پنجره‌ها
۵۶	نکات مهم در قولنامه و مبایعه نامه
۵۹	درج وجه التزام در قولنامه
۶۰	حق ارتفاق
۶۲	ماهیت حقوقی حق انتفاع چیست؟
۶۳	نکات کاربردی در نحوه تنظیم قراردادهای بیع ملک چیست؟
۷۸	الزام به حذفین کار
۷۹	الزام شهرری به صدور پایان کار
۷۹	پلاک ثبتی چیست اصلی؟ فرعی؟
۸۰	فروش ملک مشاع بدون نیاز به شریک
۸۰	مذاکره با مشتریان غیر مناسبتی و تعیینی املاک
۸۱	بهترین راه برخورد با این قبیل مشتریان چیست؟
۸۳	رویا بفروشید
۸۶	وکالت بلاعزل بعد از فوت
۸۷	قانون ۱۵ دقیقه چیست؟
۸۸	کتاب بخوانیم تا جامعه آرام باشد
۸۹	همه کاره هیچ کاره
۹۰	تخلیه ملک
۹۱	فروش مال غیر در اموال مشاع
۹۲	ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا
۹۲	تعاریف و ضوابط عام
۹۴	ضوابط و مقررات مربوط به عرض گذر
۹۵	ضوابط و مقررات ارتفاعی براساس عرض معابر
۹۶	ضوابط و مقررات مربوط به مساحت خالص عرصه
۹۸	ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشتغال مجاز
۹۹	آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (بخش صدور پرونده)
۱۰۰	ضوابط ساخت و ساز
۱۰۰	نحوه احداث بنا در شرق، غرب و یا جنوب ملک
۱۰۱	نحوه اقدام در خصوص باقی مانده املاک واقع در طرح‌های اجرایی شهرداری
۱۰۱	نحوه احداث بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع
۱۰۲	نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی
۱۰۲	لغو مصوبات عدم نیاز به رعایت اصلاحی در املاک بر گذرهای تعریضی

۱۰۳.....	حداکثر پیش آمدگی مجاز.....
۱۰۴.....	حذف تدریجی پنج‌ها در نماهای شهری.....
۱۰۴.....	لرزم رعایت ۶۰٪ مساحت.....
۱۰۵.....	عدم رعایت پنج ۴۵ درجه.....
۱۰۵.....	نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع.....
۱۰۶.....	تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع.....
۱۰۶.....	ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد.....
۱۰۶.....	نوسازی املاک بنای موجود بیشتر از تراکم طرح تفصیلی.....
۱۰۷.....	زمین‌های شیب دار و نحوه احداث بنا.....
۱۰۸.....	تعریف زیرزمین، در اراضی شیب‌دار.....
۱۰۸.....	عدم احداث ساختمان‌های مجزا.....
۱۰۸.....	نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری.....
۱۰۹.....	عدم احتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم.....
۱۰۹.....	سطوح برآ تراکم.....
۱۰۹.....	ارائه سهولت به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی.....
۱۱۱.....	وضعیت داخلی ساختمان‌ها.....
۱۱۴.....	تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله.....
۱۱۵.....	ضوابط حیاط خلوت.....
۱۱۶.....	محاسبه سطوح راه پله و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی.....
۱۱۷.....	محاسبه زیربنای نورگیرها.....
۱۱۷.....	وحدت رویه در پیشروی طولی ساختمان.....
۱۱۹.....	ضوابط بالکن‌ها.....
۱۲۰.....	تراکم‌های مسکونی.....
۱۲۱.....	تراکم کاربردی اداری.....
۱۲۱.....	ضوابط تکمیلی نورگیرها.....
۱۲۶.....	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا.....
۱۲۷.....	ضوابط پارکینگ.....
۱۳۱.....	حوزه بندی پارکینگ.....
۱۳۵.....	موارد عدم امکان تأمین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برخورد شهرداری.....
۱۴۳.....	ضوابط مقررات راه پله و آسانسور.....
۱۴۵.....	ضوابط آسانسور.....
۱۴۷.....	ضوابط راه پله.....
۱۵۰.....	ابعاد راه‌های خروج برای ساختمان‌های بلند.....
۱۵۲.....	ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی.....
۱۷۷.....	مقررات ملی ساختمان.....
۱۷۷.....	مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان (آسانسورها و پله برقی).....
۱۷۸.....	مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (صرفه جویی در مصرف انرژی).....
۱۷۹.....	مقررات استفاده از اراضی.....
۱۹۲.....	عوارض تمدید پروانه.....
۱۹۳.....	عوارض تغییر نقشه.....

۱۹۳.....	عوارض اضافه اشکوب.....
۱۹۴.....	عوارض کسری پارکینگ.....
۱۹۸.....	عوارض مازاد تراکم.....
۲۰۰.....	تعیین ضرایب تغییر کاربری ها از مسکونی به غیرمسکونی.....
۲۰۷.....	عوارض پیش آمدگی.....
۲۰۷.....	عوارض بیمه کارگران.....
۲۰۸.....	عوارض ایمنی ساختمان ها در شهر تهران.....
۲۰۹.....	عوارض حجمی استخر.....
۲۱۰.....	معافیت از تجمیع در کاربرهای مسکونی و مختلط.....
۲۱۲.....	عوارض پذیره تجاری.....
۲۱۵.....	عوارض پذیره اداری.....
۲۱۶.....	عوارض پذیره صنعتی.....
۲۱۸.....	عوارض پذیره واحدهای گلخانه ای و کشاورزی.....
۲۱۸.....	عوارض پذیره جهت شرکت مشاور.....
۲۱۹.....	عوارض ورزشی.....
۲۲۰.....	امتیازات تشویقی ویژه ورزشی.....
۲۲۱.....	عوارض هتل ها.....
۲۲۳.....	عوارض تفکیک اراضی.....
۲۲۵.....	عوارض آموزشی دولتی.....
۲۲۶.....	عوارض مازاد بر تراکم فضاهای آموزشی.....
۲۲۶.....	عوارض پارکینگ های طبقاتی.....
۲۲۷.....	نحوه محاسبه عوارض پمپ بنزین و جایگاه های هند منظوره.....
۲۲۹.....	نحوه محاسبه عوارض خانه های خدا (مسجد، کلیسا، کنشت).....
۲۳۰.....	عوارض اماکن موقوفه مذهبی.....
۲۳۱.....	عوارض جهت تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی.....
۲۳۳.....	نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان سنتی.....
۲۳۳.....	نحوه محاسبه عوارض واحدهای تولیدی نان غیرسنتی.....
۲۳۷.....	قسمت اول (عرصه).....
۲۴۰.....	قسمت دوم (اعیانی).....
۲۴۴.....	بخش چهارم: مدارک فنی.....
۲۴۴.....	مدارک فنی مورد نیاز جهت صدور پروانه.....
۲۴۴.....	نقشه های محاسباتی سازه نگهدارنده و جداره گود.....
۲۴۶.....	تعهدات مالک.....
۲۴۸.....	تعهدات مجری طرح.....
۲۴۹.....	پرداخت هزینه های ساختمانی پروژه.....
۲۴۹.....	تعهدات عرفی.....
۲۵۰.....	شروط مرسومه ضمن عقد.....

۲۵۷	قرارداد پیش فروش خریدار چیست؟
۲۵۷	قوانین تنظیم قرارداد پیش فروش
۲۵۸	تعهدات طرفین در قرارداد پیش فروش
۲۵۸	نکات مهم و مراحل قانونی در قراردادهای پیش فروش
۲۵۹	نحوه پرداخت در قراردادهای پیش فروش
۲۶۰	مشارکت در ساخت چیست: مشارکت در ساخت یعنی چه؟
۲۶۱	نکات مهم مشارکت در ساخت: قوانین مشارکت در ساخت
۲۶۵	مراحل مشارکت در ساخت
۲۶۷	مراحل انتقال قدرالسهم سازنده
۲۶۷	پس از دریافت جواز
۲۶۹	کی، چطور و چگونه مشارکت کنیم؟
۲۷۱	شناخت شرایط کلی بازار برای مشارکت
۲۷۲	الان مشارکت کنیم یا نه؟
۲۷۳	چرا مشارکت؟
۲۷۳	پیش فروش: با دقت!
۲۷۴	سود مشارکت چقدر است؟
۲۷۴	مشارکت با چقدر سرمایه؟
۲۷۷	اصلا قرارداد مشارکت بر چه اساسی است؟
۲۷۷	نگاهی دقیق تر به توانایی زمین مالک و سازنده و نحوه مشارکت:
۲۷۹	تعیین سهم طرفین قرارداد
۲۸۰	انتقال سند
۲۸۱	انتخاب داور
۲۸۲	حق پیش فروش
۲۸۲	گرفتن حق وام
۲۸۲	افزایش قیمت در حین کار
۲۸۳	کی، چطور و چگونه مشارکت کنیم؟
۲۸۴	شناخت شرایط کلی بازار برای مشارکت
۲۸۵	الان مشارکت کنیم یا نه؟
۲۸۶	چرا مشارکت؟
۲۸۷	پیش فروش: با دقت!
۲۸۷	سود مشارکت چقدر است؟
۲۸۷	مشارکت با چقدر سرمایه؟
۲۸۸	سرمایه گذاری در کدام زمین؟
۲۸۸	آخرین توصیه ها
۲۹۰	اصلا قرارداد مشارکت در ساخت چیست؟
۲۹۰	میزان آورده طرفین
۲۹۱	چه هزینه هایی برعهده چه کسی است؟
۲۹۲	تعیین سهم طرفین قرارداد
۲۹۲	بهترین راهکار حل اختلاف مالکین جهت مشارکت در ساخت
۲۹۳	اما راهکار ما برای حل این مسائل چیست؟

- ۲۹۳..... اصرار ما به موضوع بالا برای چیست؟
- ۲۹۳..... پیشنهاد ما برای تشکیل جلسات چیست؟
- ۲۹۴..... فرمول جدید در ساخت و ساز.....
- ۲۹۵..... سهم برابر برای مالک و سازنده.....
- ۲۹۶..... فاصله ۲۴ میلیونی قیمت زمین از شمال تا جنوب.....
- ۲۹۷..... پذیرش مالکان نسبت به سهم ۵۰ درصدی.....
- ۲۹۸..... نحوه محاسبه پول بلاعوض در مشارکت.....
- ۲۹۹..... تعیین میزان بلاعوض در قرارداد مشارکت در ساخت.....
- ۳۰۰..... نحوه ی پرداخت بلاعوض.....

www.ketab.ir