

دایره المعارف دلّالی حرفه ای املاک

جلد دهم (چاپ دوم)

نویسنده:

امیر همایون کاشانی کیا

زنیت

موسسه انتشاراتی افتاب گیتی

www.ketab.ir



کاشانی کیا، امیر همایون، ۱۳۴۸ -	سرشناسه
دایره المعارف دلالی حرفه ای املاک جلد ۱۰ چاپ ۲ / نویسنده امیر همایون کاشانی کیا.	عنوان و نام پدیدآور
تهران: آفتاب گیتی، ۱۳۹۹ -	مشخصات نشر
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۴۶۶-۱	مشخصات ظاهری
دوره: ج. ۱۹۷۸-۶۰۰۰-۹۸۹۱-۷-۹۱-۶۲۲-۶۱۵۵-۲۵-۹۷۸-۲ ج. ۳۵۰۰۰۰۰۰ ریال : ۴-۹۲-۹۸۹۱-۶۰۰-۹۷۸	شابک
۰۰۰۰۰۰۰۰-۶۰۰۰-۹۸۹۱-۸۴-۶۲۲-۶۱۵۵-۸۸-۵-۶۲۲-۶۴۶۵-۷-۹۷۸ ج. ۹۷۸۴ ج. ۳	
۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال-۶۲۲-۶۴۶۵-۶-۴۹-۶۲۲-۸-۲۴۵۱۰۲-۶۲۲-۹۷۸ ج. ۹۷۸۹ ج. ۶	
فایا :	وضعیت فهرست نویسی
ج. ۱-۱۰ (چاپ دوم: ۱۳۹۹).	یادداشت
مدیریت املاک و مستغلات -- ایران	موضوع
Real estate management -- Iran	موضوع
بناها- معاملات املاک -- ایران	موضوع
Real estate business -- Iran	موضوع
معاملات- اموال غیرمنقول -- ایران	موضوع
Vendors and purchases -- Iran	موضوع
۱۳۹۴/۱۳۹۷/۵ الف/۵	رده بندی کنگره
۲۰۶۸/۳۲۳ :	رده بندی دیویی

آفتاب گیتی

عنوان: دایره المعارف دلالی حرفه ای املاک جلد ۱۰

نویسنده: امیر همایون کاشانی کیا

نشر و پخش: موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نوبت چاپ: دوم، ۱۳۹۹

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: فدک

قیمت: ۱۰۰۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۴۶۶-۱

کلیه حقوق برای ناشر و نویسنده محفوظ است.

آدرس: تهران میدان انقلاب ضلع جنوب شرقی - نبش خیابان ۱۲ فروردین -

ساختمان ولیعصر - پلاک ۱۳۱۴ - طبقه سوم واحد ۹

۰۲۱۶۶۹۶۹۸۳۷-۰۹۱۲۳۳۴۲۳۶۲ و پخش همراه: www.aftabegiti.com نشر و

فهرست مطالب

۱۳.....	مراحل مشارکت در ساخت.....
۱۳.....	۱. مشارکت در ساخت چیست؟.....
۱۷.....	نکات مهم مشارکت در ساخت:.....
۲۱.....	گرفتن جواز تخریب ملک کلنگی و نوسازی از شهرداری.....
۲۱.....	قوانین مشارکت در ساخت.....
۲۲.....	تعهدات کلی سازنده.....
۲۳.....	قدرا سهم مشارکت در ساخت.....
۲۳.....	نگاهی دقیق‌تر به توافق میان مالک و سازنده و نحوه مشارکت:.....
۲۳.....	میزان آورده رافع.....
۲۴.....	چه هزینه‌هایی بر عهده چه کسی است؟.....
۲۵.....	تعیین سهم دوصرف قرارداد.....
۲۵.....	کی، چطور و چگونه مشارکت کنیم؟.....
۲۷.....	مراحل انتقال قدرا سهم سازنده.....
۲۹.....	شناخت شرایط کلی بازار برای مشارکت.....
۳۰.....	تفاوت قرارداد مدیریت پیمان و مشارکت در ساخت.....
۳۰.....	مدیریت پیمان در ساخت:.....
۳۰.....	مشارکت در ساخت:.....
۳۱.....	عرف درصد مدیریت پیمان:.....
۳۲.....	الان مشارکت کنیم یا نه؟.....
۳۳.....	چرا مشارکت؟.....
۳۳.....	سود مشارکت چقدر است؟.....
۳۴.....	مشارکت با چقدر سرمایه؟.....
۳۴.....	شمالی و جنوبی ملک:.....
۳۵.....	ملک مناسب برای مشارکت یا خرید.....
۳۸.....	شروع عملیات ساختمانی.....
۳۹.....	حصار کشی:.....
۴۰.....	حصار ساختمان‌های در حال ساخت.....

- ۴۰..... فرم درخواست تابلو
- ۴۰..... مشخصات مندرج در تابلو
- ۴۱..... عرف مشارکت در ساخت در تهران
- ۴۲..... جدول عرف مشارکت در ساخت در تهران
- ۴۶..... نمونه قرارداد مشارکت در ساخت
- ۴۹..... ارزیابی قیمت آپارتمان
- ۵۵..... سطح اشغال تراکم مجاز ملک
- ۵۸..... راهکارهای بازایی در مشاور املاک
- ۵۸..... شبکه‌سازی کنید
- ۵۸..... کدام ملک کلنگی جهت ساخت مناسب است؟
- ۶۰..... قواعد فروش تکنیکال
- ۶۳..... چه زمانی می‌توان با «حق ارتفاق» اموال دیگری استفاده کرد؟
- ۶۴..... نکته سرمایه‌گذاری در بازار مسکن
- ۶۴..... نکته طلایی برای بررسی فضای داخلی خانه که باید بدانید!
- ۶۵..... نورگیر بودن
- ۶۵..... شکل سالن و اتاق‌ها
- ۶۵..... سیستم اطفای حریق
- ۶۵..... پوشش دیوارها
- ۶۵..... وضعیت آشپزخانه
- ۶۶..... سرویس بهداشتی و حمام
- ۶۶..... لوله‌کشی ساختمان
- ۶۶..... وضعیت کمدهای دیواری
- ۶۶..... برق ساختمان
- ۶۷..... تعداد و ابعاد پنجره‌ها
- ۶۷..... نکات مهم در قول‌نامه و مبایعه‌نامه
- ۷۱..... حق ارتفاق
- ۷۲..... حق ارتفاق چگونه ایجاد می‌شود؟
- ۷۴..... حق انتفاع به معنی خاص به چند دسته تقسیم می‌شود؟
- ۷۴..... شرایط دادن حق انتفاع به اشخاص چیست؟

- ماهیت حقوقی حق انتفاع چیست؟ ۷۴
- نکات کاربردی در نحوه تنظیم قراردادهای بیع ملک چیست؟ ۷۵
- الزام به اخذ پایان کار ۹۰
- الزام شهرداری به صدور پایان کار ۹۱
- پلاک ثبتی چیست؟ اصلی؟ فرعی؟ ۹۱
- فروش ملک مشاع بدون اجازه شریک ۹۲
- مذاکره با مشتریان غیرمنطقی و عصبانی املاک ۹۲
- بهترین راه برخورد با این قبیل مشتریان چیست؟ ۹۳
- ۴ تکنیک فروش که به طرز عجیبی خریداران را به شما علاقمند می کند ۹۵
- وکالت بلازل بعد از فوت ۹۸
- قانون ۱۵ دقیقه پیس ۹۹
- کتاب بخوانیم! حاشیه آ! باشد ۱۰۰
- همه کاره هیچ کاره ۱۰۱
- تخلیه ملک ۱۰۲
- فروش مال غیر در اموال مشاع ۱۰۳
- ضوابط و مقررات ارفقاعی و احداث بنا ۱۰۴
- تعاریف و ضوابط عام ۱۰۴
- ضوابط و مقررات مربوط به مساحت خالص عرصه ۱۰۸
- آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (بخش صدور پرونده) ۱۱۱
- گردشکار صدور پروانه ۱۱۱
- ضوابط ساخت و ساز ۱۱۲
- محل استقرار ساختمان در زمین ۱۱۲
- نحوه احداث بنا در شرق، غرب یا جنوب ملک ۱۱۲
- نحوه اقدام در خصوص باقی مانده املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری ۱۱۳
- نحوه احداث بنا در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع ۱۱۳
- نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی ۱۱۴
- لغو مصوبات عدم نیاز به رعایت اصلاحی در املاک بر گذرهای تعریضی ۱۱۴
- بیشترین پیش آمدگی مجاز ۱۱۵
- حذف تدریجی پخ ها در نماهای شهری ۱۱۶

۱۱۶.....	لزوم رعایت ۶۰٪ مساحت
۱۱۷.....	عدم رعایت پخ ۴۵ درجه
۱۱۷.....	نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع
۱۱۸.....	تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع
۱۱۸.....	ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد
۱۱۸.....	نوسازی املاک بنای موجود بیشتر از تراکم طرح تفصیلی
۱۱۹.....	زمین‌های شیب‌دار و نحوه احداث بنا
۱۲۰.....	تعریف ریزش زمین در اراضی شیب‌دار
۱۲۰.....	عدم احداث ساختمان‌های مزرعه
۱۲۱.....	نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری
۱۲۱.....	عدم احتساب سرسرای اضطراری و اطلاعات ساختمان در تراکم
۱۲۱.....	سطوح جزء تراکم
۱۲۲.....	ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی
۱۲۳.....	وضعیت داخلی ساختمان‌ها
۱۲۶.....	تسهیلات مربوط به حیاط‌خلوت و راه‌پله
۱۲۷.....	ضوابط حیاط‌خلوت‌ها
۱۲۸.....	محاسبه سطوح راه‌پله و حیاط‌خلوت در ساختمان‌های مسکونی
۱۲۹.....	محاسبه زیربنای نورگیرها
۱۲۹.....	وحدت‌رویه در پیشروی طولی ساختمان
۱۳۱.....	ضوابط بالکن‌ها
۱۳۲.....	تراکم‌های مسکونی
۱۳۳.....	تراکم کاربردی اداری
۱۳۳.....	تراکم جایگزین تجاری منتفی شده
۱۳۴.....	ضوابط تکمیلی نورگیرها
۱۳۷.....	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا
۱۳۹.....	ضوابط پارکینگ
۱۴۳.....	حوزه‌بندی پارکینگ
۱۴۷.....	موارد عدم امکان تأمین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برخورد شهرداری
۱۵۵.....	ضوابط مقررات راه‌پله و آسانسور

۱۵۷.....	ضوابط آسانسور
۱۵۹.....	ضوابط راه‌پله
۱۶۱.....	ابعاد راه‌های خروج برای ساختمان‌های بلند
۱۶۳.....	ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی
۱۶۴.....	ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی
۱۸۷.....	مقررات ملی ساختمان
۱۸۷.....	مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق)
۱۸۷.....	مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان (آسانسورها و پله‌برقی)
۱۸۸.....	مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (صرفه‌جویی در مصرف انرژی)
۱۸۹.....	مقررات استفاده از اراضی
۱۹۵.....	اصلاحیه ضوابط ۲۶، ۲۰، ۵.م.
۱۹۹.....	عوارض
۱۹۹.....	عوارض مربوط به ساختمان‌های مسکونی جهت تخریب و بازسازی و پروانه ساختمانی
۲۰۱.....	عوارض تمدید پروانه
۲۰۱.....	تعریف تمدید پروانه
۲۰۱.....	عوارض پرداختی قبلی - عوارض پرداختی - قیمت روز
۲۰۱.....	عوارض تغییر نقشه
۲۰۱.....	تعریف تغییر نقشه
۲۰۲.....	عوارض اضافه اشکوب
۲۰۲.....	تعریف اضافه اشکوب (توسعه بنا):
۲۰۳.....	عوارض کسری پارکینگ
۲۰۴.....	عوارض مازاد تراکم
۲۱۲.....	عوارض پیش‌آمدگی
۲۱۳.....	عوارض بیمه کارگران
۲۱۳.....	عوارض ایمنی ساختمان‌ها در شهر تهران
۲۱۴.....	عوارض حجمی استخر
۲۱۵.....	معافیت از تجمیع در کاربرهای مسکونی و مختلط
۲۱۶.....	فرهنگ داده‌ها جهت عوارض پذیره
۲۱۷.....	عوارض پذیره تجاری