

مشارکت در ساخت

(چاپ دوم)

نویسنده:

ادیر و مایون کاشانی کیا

آفتاب گیتی

انتشارات آفتاب گیتی



سرشناسه	:	کاشانی کیا، امیر همایون، ۱۳۳۸ -
عنوان و نام پدیدآور	:	مشارکت در ساخت / نویسنده امیر همایون کاشانی
مشخصات نشر	:	تهران: آفتاب گیتی، ۱۳۹۹ - چاپ دوم
مشخصات ظاهری	:	ج. ۳۱۷ ص
شابک	:	۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۵۰۸-۸
وضعیت فهرست نویسی	:	فیا
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 -- Iran
موضوع	:	معاملات اموال غیر منقول -- ایران
موضوع	:	Vendors and purchasers -- Iran
رده بندی کنگر	:	۹۱۳۹۷۲/HD۱۴/الف ک ۲
رده بندی دیویی	:	۳۳۰۶۸/۳۳۳
شماره کتابشناسی ملی	:	۵۰۶۶۸

آفتاب گیتی

عنوان: مشارکت در ساخت

نویسنده: امیر همایون کاشانی کیا

نشر و پخش: موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نوبت چاپ: دوم، ۱۳۹۹

طراح جلد: مهرنوش غفاری

ویراستار: امیر عربی

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: فدک

قیمت: ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۵۰۸-۸

کلیه حقوق برای ناشر و نویسندگان 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 پخش همراه: ۰۲۱۶۶۹۶۹۸۳۷-۰۹۱۲۳۳۴۲۳۶۲

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 کمی، زنده.....
۲۳.....	قدرالسهم مشارکت در ساخت.....
۲۳.....	نگاهی دقیق تر با توافق بین مالک و سازنده و نحوه مشارکت.....
۲۳.....	میزان آورده دولت.....
۲۴.....	چه هزینه‌هایی برعهده می‌آید؟.....
۲۵.....	تعیین سهم دوطرف قرارداد.....
۲۵.....	کی، چطور و چگونه مشارکت کنیم؟.....
۲۷.....	مراحل انتقال قدرالسهم 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.....	حصارکشی.....
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 و تراکم مجاز ملک
۵۸	راهکارهای بازاریابی در مشاور املاک
۵۸	شرکاسازی کنید
۵۸	کدام مالک کفایت جهت ساخت مناسب است؟
۶۰	قواعد فروش تکنیکال
۶۳	چه زمانی می‌توان «حق ارتفاق» از اموال دیگری استفاده کرد؟
۶۴	۱۰ نکته سرمایه‌گذاری در بازار مسکن
۶۴	۱۰ نکته طلایی برای بررسی فشار دایمی 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؟

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

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	زمین های شیب دار و نحوه احداث بنا
۱۲۰	تعریف ریزش زمین در اراضی شیب دار
۱۲۰	عدم احداث ساختمان های مجزا
۱۲۱	نحوه احداث در املاک دارای واحد تجاری
۱۲۱	عدم احتساب برای انتشار و اطلاعات ساختمان در تراکم
۱۲۱	سطوح جزء تراکم
۱۲۲	ارائه تسهیلات به شهروندان بهبود فضاهای عمومی
۱۲۳	وضعیت داخلی ساختمان ها
۱۲۶	تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله
۱۲۷	ضوابط حیاط خلوت ها
۱۲۸	محاسبه سطوح راه پله و حیاط خلوت در ساختمان های مسکونی
۱۲۹	محاسبه زیربنای نورگیرها
۱۲۹	وحدت رویه در پیشروی طولی ساختمان
۱۳۱	ضوابط بالکن ها
۱۳۲	تراکم های 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	حوزه بندی پارکینگ
۱۴۷	موارد عدم امکان تأمین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برخورد شهرداری
۱۶۹	ضوابط مقررات راه پله 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 ۳۰. تیررات 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 استاده از اجزای
۱۹۵.....	اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ م.م.
۱۹۹.....	عوارض
۱۹۹.....	عوارض مربوط به ساختمان‌های اسکوب جهت تخریب و بازسازی و پروانه ساختمانی
۲۰۱.....	عوارض تمدید پروانه
۲۰۱.....	تعریف تمدید پروانه
۲۰۱.....	عوارض پرداختی قبلی - عوارض پرداختی به 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