

ویرایش اول

کتاب همراه کارشناس

برای
کارشناسان رسمی دادگستری
در
رشته های راه و ساختمان و نقشه برداری
شامل مطالب و فصول های جدید و ویرایش کامل کتاب

این کتاب شامل مباحثی در باره ی:
ارزیابی، تعیین اجاره بها، تعیین حق سمسرفلی، حق کسب یا پیشه، تقصیر و مسئولیت، تشخیص ترک های ساختمان و بررسی از محاسبات مربوط به آن، نحوه ی محاسبه ی خسارت ناشی از افت قیمت، نحوه ی محاسبه ی خسارت وارده به زیر سطح زمین همسایه ناشی از نیلینگ، تعیین رانش پند واحد آپارتمان در یک بلوک ساختمانی، نحوه ی گزارش نویسی نکات برای کارشناسان راهنما، قوانین و سایر نکات مفید برای کارشناس

نویسنده: مهندس شاهرخ ابراهیمی قاجار
کارشناس رسمی دادگستری
رشته ی راه و ساختمان



وضعیت فهرست نویسی: فیفا

- ۱۸ زندگی نامه‌ی نویسنده
- ۲۱ پیش‌گفتار چاپ اول
- ۲۵ قدردانی از افرادی که در تهیه‌ی چاپ اول این کتاب نقش مؤثری داشتند
- ۲۸ سخنی درباره‌ی چاپ دوم
- ۲۹ پیش‌گفتار چاپ سوم (ویرایش اول)
- ۳۲ زندگی‌نامه‌ی مرحوم آقای مهندس عبدالحسین ابراهیمی قاجار (اولین رییس هیئت مدیره‌ی کانون کارشناسان تهران)
- ۳۶ خلاصه‌ای از تاریخچه‌ی کانون کارشناسان رسمی دادگستری

فصل اول

- ۴۰ ۱- ارزیابی املاک
- ۴۰ ۱-۱- شناخت ملک
- ۶۵ ۲- نکات ثبتی
- ۸۰ ۳-۱- ارزیابی زمین و ساختمان
- ۱۲۸ ۴-۱- نکاتی درباره‌ی نحوه‌ی محاسبه‌ی مساحت و ارزش "سه‌م‌العرصه" متعلق به آپارتمان
- ۱۳۳ ۵-۱- ارزیابی تعدادی آپارتمان از یک مجموعه
- ۱۳۹ ۶-۱- حق عمری و حق سکنی و حق رُقبی و نکاتی درباره‌ی آنها
- ۱۴۵ ۷-۱- حق شُفعه

فصل دوم

- ۱۵۴ ۲- ارزش اعیان (روش‌های مختلف تعیین آن)
- ۱۵۶ ۱-۲- ارزش اعیان و چند روش تعیین آن
- ۱۶۹ ۲-۲- نتیجه‌گیری درباره‌ی روش‌های تعیین ارزش اعیان آپارتمان‌ها
- ۱۷۰ ۳-۲- روش پیشنهادی برای تعیین ارزش اعیان در آپارتمان‌ها
- ۱۷۱ ۴-۲- مثال با استفاده از روش پیشنهادی برای تعیین ارزش اعیان به روش "ارزش ساختمان با توجه به قدمت بنا"

- ۱۷۴ ۵-۲ اثر تراکم در ارزش اعیان
- ۱۷۴ ۶-۲ دیدگاه شرع مقدس اسلام به حق زن از ماترک زوج متوفی
- ۱۷۵ ۷-۲ لزوم عدم توجه به احساسات فردی در تعیین ارزش اعیانی
- ۱۷۵ ۸-۲ سه سؤال درمورد نحوه محاسبه ارزش اعیان
- ۱۷۷ ۹-۲ سهم زوجه از ماترک زوج

فصل سوم

- ۱۸۰ ۳- تعیین و تعدیل اجاره بها و تعیین اجرت المثل
- ۱۸۲ ۱-۳ مدارک و نکات عمده مربوط به تعیین و تعدیل اجاره بها و اجرت المثل
- ۱۸۳ ۲-۳ تعیین اجاره بها و اجرت المثل
- ۱۹۱ ۳-۳ تعیین اجور معوقه
- ۱۹۱ ۴-۳ تعدیل اجاره بها و مبانی آن
- ۲۰۱ ۵-۳ تعیین اجرت المثل
- ۲۰۲ ۶-۳ "رهن کامل" و "رهن و اجاره"
- ۲۰۳ ۷-۳ دستمزد تعیین اجاره بها
- ۲۰۴ ۸-۳ شاخص های درصد تغییر قیمت های سالانه ی (برج توأم)، مرکز

فصل چهارم

- ۲۰۸ ۴- بررسی تحلیلی درباره ی حق سرقفلی و حق کسب یا پیشه
- ۲۱۱ ۱-۴ بررسی مطالب حقوقی در ارتباط با حق کسب یا پیشه یا تجارت
- ۲۱۳ ۲-۴ نظریه های مشورتی درباره ی حق کسب یا پیشه
- ۲۱۸ ۳-۴ قوانین و آئین نامه ها در مورد حق کسب یا پیشه
- ۲۲۹ ۴-۴ حق سرقفلی
- ۲۵۰ ۵-۴ خلاصه ی مطالب درباره ی تفاوت های حق سرقفلی با کسب یا پیشه
- ۲۵۳ ۶-۴ بررسی تحلیلی تعیین حقوق مربوط به مالک و کاسب، بر اساس آیین نامه ی شهرداری و تناقضی که در صورت عدم تفکیک حق سرقفلی و حق کسب یا پیشه از یکدیگر، ایجاد می شود.

- ۲۵۷ ۷-۴- انتقال شهرت یا نام تجاری
- ۲۵۹ ۸-۴- مثال درباره‌ی انتقال حق کسب یا پیشه (بدون سرقفلی و بدون جلب رضایت مالک مغازه)
- ۲۶۳ ۹-۴- با پرداخت مبلغی به عنوان "حق کسب یا پیشه"، چه چیزی تحویل پرداخت کننده وجه می شود؟

۲۶۷ فصل پنجم

- ۲۶۸ ۵- حق سرقفلی
- ۲۶۸ ۱-۵- تدبیر کافی سرقفلی و شروط تخلیه‌ی محل کسب
- ۲۷۰ ۲-۵- تفاوت حق سرقفلی با حق کسب یا پیشه
- ۲۷۱ ۳-۵- سابقه‌ی ایجاد حق سرقفلی
- ۲۷۴ ۴-۵- عوامل مؤثر در ایجاد حق سرقفلی
- ۲۷۴ ۵-۵- محاسبه‌ی ارزش حق سرقفلی
- ۲۹۶ ۵-۶- قیمت ملک تجاری برای فروش مالک مغازه همراه با "حق سرقفلی"

۲۹۹ فصل ششم

- ۳۰۰ ۶- حق کسب یا پیشه
- ۳۰۱ ۱-۶- آیا "حق کسب یا پیشه یا تجارت" و "حق سرقفلی" یک هستند؟
- ۳۰۳ ۲-۶- قوانین و سایر عوامل مؤثر در حق کسب یا پیشه
- ۳۰۹ ۳-۶- جدول مقایسه‌ی نکات مربوط به حق سرقفلی با حق کسب یا پیشه یا تجارت
- ۳۱۰ ۴-۶- مواردی که حق کسب یا پیشه در آن تحقق پیدا می نماید
- ۳۱۱ ۵-۶- مواردی که لازم است حق کسب یا پیشه محاسبه شود
- ۳۱۲ ۶-۶- چگونه حق کسب یا پیشه از بین می رود یا کاهش پیدا می نماید؟
- ۳۱۳ ۷-۶- آیا حق سرقفلی و حق کسب یا پیشه قابل ترهین هستند؟
- ۳۱۳ ۸-۶- نکات عمومی درباره‌ی محاسبه‌ی "ارزش حق کسب یا پیشه"
- ۳۱۵ ۹-۶- روش تجربی پیشنهادی برای محاسبه‌ی "ارزش حق کسب یا پیشه"
- ۳۲۴ ۱۰-۶- پیشنهاد برای مقادیر ضریب حساسیت مشاغل (Z)، در محاسبه‌ی حق کسب یا پیشه

- ۳۲۶ ۱۱-۶- مثال هایی درباره ی نحوه ی محاسبه ی حق کسب یا پیشه
- ۳۳۰ ۱۲-۶- تأثیر تغییر حق سرقفلی در میزان حق کسب یا پیشه
- ۳۳۲ ۱۳-۶- آیا برای شعب بانک می توان "حق کسب یا پیشه" منظور نمود؟
- ۳۳۵ ۱۴-۶- تمرین برای تعیین ارزش حق کسب یا پیشه ی تعدادی مغازه

۳۳۷ فصل هفتم

- ۳۳۸ ۷- ارزیابی املاک واقع در طرح های شهرداری و دولتی
- ۳۳۸ ۱-۷- اصول و قواعد قانونی نحوه ی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب
- ۳۴۱ ۲-۷- نحوه ی ارزیابی املاک مسکونی و املاک تجاری با حقوق کسبی که برای تعریض گذرهای مجاور، در طرح های شهرداری قرار می گیرند
- ۳۴۶ ۳-۷- بررسی تحلیلی تعیین تفریق به نفع مالک و کاسب در فصل چهارم همین کتاب به طور مشروح بیان شده است

۳۴۷ فصل هشتم

- ۳۴۸ ۸- تأمین دلیل
- ۳۴۸ ۱-۸- تعریف تأمین دلیل
- ۳۴۸ ۲-۸- نحوه ی ارجاع
- ۳۴۹ ۳-۸- موارد تأمین دلیل
- ۳۴۹ ۴-۸- مثال ها
- ۳۶۲ ۵-۸- اساس ساختمان (یا بنا)
- ۳۷۱ ۶-۸- فرسودگی
- ۳۷۵ ۷-۸- تعدی و تفریط

۳۸۵ فصل نهم

- ۳۸۶ ۹- بررسی ترک ها در ساختمان
- ۳۸۶ ۱-۹- شناخت استحکام ساختمان
- ۳۸۷ ۲-۹- شناخت ترک های ساختمان

- ۳۹۸ ۳-۹- محاسبه‌ی عرض ترک ناشی از نشست نسبی ستون‌ها در دیوار بین آنها
- ۴۰۵ ۴-۹- تخمین میزان "افت قیمت" در اثر خسارت وارده به ساختمان ناشی از نشست
- ۴۲۵ ۵-۹- برآورد خسارت

۴۲۹

فصل دهم

- ۴۳۰ ۱۰- حقوق مالکانی که با روش نیلینگ (Nailing) یا مهار (Anchoring)، از حجم خاک زمین آنها، ای، ایدار سازی جدار گودبرداری، در ملک همسایه استفاده می‌شود.
- ۴۳۰ ۱۰-۱- مقدمه
- ۴۳۱ ۱۰-۲- نکات عمومی مربوط به نیلینگ (Nailing) یا مهار (Anchoring)
- ۴۳۲ ۱۰-۳- قانون مربوط به حقیق مالکین زمین‌ها
- ۴۳۳ ۱۰-۴- نظر بعضی از مسأله‌ها و پیمانکارانی که سیستم نیلینگ (Nailing) و مهار (Anchoring) را اجرا می‌کنند
- ۴۳۴ ۱۰-۵- نظر نویسنده درباره‌ی نکات ملاحظه شده توسط پیمانکاران
- ۴۳۷ ۱۰-۶- پیشنهاد روش محاسبه‌ی اجاره بها با اجرت المثل یا تعیین مبلغ کلی برای خسارت
- ۴۳۸ ۱۰-۷- رویه‌ی پیشنهادی برای تعیین مبلغی تحت عنوان اجاره بها برای استفاده از حجم خاک زیر سطح زمین ملک همسایه
- ۴۳۹ ۱۰-۸- فرمول پیشنهادی برای محاسبه اجاره بهای زمین تصرف شده
- ۴۴۳ ۱۰-۹- استفاده از اجاره بهای سالانه‌ی زمین برای تخمین میزان حقوق همسایه در سال‌های بعد
- ۴۴۴ ۱۰-۱۰- ممنوعیت قانونی انجام نیلینگ بدون مجوز در ملک غیر

۴۴۷

فصل یازدهم

- ۴۴۸ ۱۱- تقصیر، مسئولیت و قصور
- ۴۴۸ ۱۱-۱- تعریف واژه‌های تقصیر و مسئولیت
- ۴۵۱ ۱۱-۲- عوامل مسئول در اجرای پروژه‌ها متناسب با وظایف محوله
- ۴۶۰ ۱۱-۳- مثال‌هایی که می‌توانند به روشن شدن تفاوت بین مقصر و مسئول کمک نمایند
- ۴۷۲ ۱۱-۴- راه حل پیشنهادی برای رفع مشکل فوق با توجه به قانون مسئولیت مدنی

۴۷۳ ۵-۱۱- یکی از وظایف و مسئولیت‌های شهرداری در مورد رفع خطر در شهر

۴۷۳ ۶-۱۱- سؤال‌هایی در مورد مسئولیت

۴۷۵ فصل دوازدهم

۴۷۶ ۱۲- انجام گام به گام کارشناسی

۴۷۶ ۱-۱۲- مراحل انجام کارشناسی

۴۷۸ ۲-۱۲- کلیات درباره‌ی نحوه‌ی تهیه‌ی گزارش کارشناسی

۴۷۹ ۳-۱۲- "مد" تب عمومی‌ای "که لازم است در کلیه‌ی گزارش‌های رشته‌های راه و ساختمان و نقشه‌برداری در نظر گرفته شوند

۴۸۱ ۴-۱۲- توصیه‌هایی برای رعایت در تهیه‌ی گزارش‌های کارشناسی

۴۸۴ ۵-۱۲- نکاتی که لازم است در تهیه‌ی گزارش "ارزیابی املاک" در نظر گرفته شود

۴۹۱ ۶-۱۲- مشخصات اجاره‌نامه‌ی رسمی

۴۹۱ ۷-۱۲- نکات مربوط به متن گزارش

۴۹۴ ۸-۱۲- جدول برداشت در مراجعه به محل مورد کارشناسی

۴۹۴ ۹-۱۲- مفهوم "جمع جهات" در گزارش‌های کارشناسی

۴۹۸ ۱۰-۱۲- محتوای سربرگ

۵۰۰ ۱۱-۱۲- مهر کارشناسی

۵۰۱ ۱۲-۱۲- اطلاعات مربوط به شماره‌ی پروانه‌ی کارشناس

۵۰۲ ۱۳-۱۲- نمونه‌ی گزارش‌های کارشناسی

۵۱۹ فصل سیزدهم

۵۲۰ ۱۳- نکاتی درباره‌ی رفتار در کارشناسی و برقرار نمودن ارتباط به طور کلی

۵۲۰ ۱-۱۳- برقرار نمودن ارتباط به طور کلی

۵۲۳ ۲-۱۳- نکاتی درباره‌ی رفتار در کارشناسی

۵۳۱ فصل چهاردهم

۵۳۲ ۱۴- اهم نکات آموزشی برای دوره‌ی کارآموزی کارشناسی

- ۵۳۳ ۱۴-۱- آشنایی با نحوه ی ارجاع کارشناسی توسط مراجع مختلف
- ۵۳۳ ۱۴-۲- معنی لغات
- ۵۳۸ ۱۴-۳- آشنایی با "اظهارنامه"
- ۵۳۸ ۱۴-۴- آشنایی با نحوه ی ایجاد پرونده ی شکایت
- ۵۳۸ ۱۴-۵- آشنایی با مفاد برگ دادخواست
- ۵۳۸ ۱۴-۶- قرار دادگاه
- ۵۳۸ ۱۴-۷- اخذ اریه (برای کارشناس)
- ۵۳۹ ۱۴-۸- جهات رد کارشناسی
- ۵۴۰ ۱۴-۹- مراجع به دفعه دادگاه
- ۵۴۰ ۱۴-۱۰- نحوه ی مطالبه ی پرونده
- ۵۴۲ ۱۴-۱۱- مراجعه به مراجع
- ۵۴۶ ۱۴-۱۲- سند مالکیت و قسمت های مخالف آن
- ۵۴۷ ۱۴-۱۳- تأیید مالکیت
- ۵۴۷ ۱۴-۱۴- وکالت بلاعزل حتی با حق انتقال نسبت به خود وکیل
- ۵۴۷ ۱۴-۱۵- انجام تحقیقات محلی
- ۵۴۸ ۱۴-۱۶- نحوه ی نگارش نظریه ی کارشناسی
- ۵۵۰ ۱۴-۱۷- نوع کاربری
- ۵۵۰ ۱۴-۱۸- نکاتی که تصمیم گیری درباره ی آنها بر عهده ی مرجع است
- ۵۵۱ ۱۴-۱۹- تأمین دلیل
- ۵۵۱ ۱۴-۲۰- ارزیابی املاک برای وثیقه گذاری
- ۵۵۲ ۱۴-۲۱- امانت داری در اطلاعات کارشناسی
- ۵۵۲ ۱۴-۲۲- نحوه ی رفتار با اصحاب دعوی یا با ارباب رجوع
- ۵۵۳ ۱۴-۲۳- قوانین مورد نیاز کارشناس
- ۵۵۳ ۱۴-۲۴- لباس کارشناس
- ۵۵۴ ۱۴-۲۵- موارد تخلف و مجازات های انتظامی کارشناسان

فصل پانزدهم

۵۵۵

۵۵۶

۱۵- بعضی از نارسایی‌ها و ابهام‌های موجود در قانون تملک آپارتمان‌ها

۵۵۷

۱۵-۱- تعریف مساحت‌های اختصاصی

۵۶۴

۱۵-۲- ساختمان‌هایی که تعدادی از آپارتمان‌های آنها در طرح تعریض خیابان‌ها واقع شده‌اند

۵۶۴

۱۵-۳- قدرالسهم واحدهای تجاری و اداری از هزینه‌های ماهانه‌ی مجتمع

۵۶۴

۱۵-۴- قدرالسهم هر واحد اعم از مسکونی و تجاری و اداری از زمین

۵۶۵

۱۵-۵- ساخت یا وجود سحر در نمازه

۵۶۵

۱۵-۶- قدرالسهم بالکن از هزینه

۵۶۵

۱۵-۷- مطالبه‌ی هزینه‌های معوق از ساکنین

۵۶۹

۱۵-۸- نکاتی راجع به پارکینگ‌ها

۵۷۱

۱۵-۹- هزینه‌های مربوط به انبارها و نوسازی آنها

۵۷۲

۱۵-۱۰- موتورخانه و سیستم حرارت مرکزی

۵۷۳

۱۵-۱۱- تغییر سیستم گرمایشی

۵۷۳

۱۵-۱۲- تغییرات در نما و سردر و درهای ورودی به آپارتمان‌ها

۵۷۵

۱۵-۱۳- به پایان رسیدن عمر مفید ساختمان

۵۷۸

۱۵-۱۴- تشخیص فرسودگی ساختمان

۵۷۹

۱۵-۱۵- تغییر نوع استفاده از قسمت‌های مشاع

۵۸۰

۱۵-۱۶- تغییر نوع فرش کف در داخل قسمت‌های اختصاصی آپارتمان

۵۸۱

۱۵-۱۷- استفاده از نورگیر (پاسیو)

۵۸۲

۱۵-۱۸- اثر بعضی از نکات شامل طبقه‌ی استقرار آپارتمان در فروش کل ساختمان بصورت یک جا

۵۸۳

۱۵-۱۹- قسمت‌های تجاری

۵۸۴

۱۵-۲۰- رایزرها (لوله‌های قائم آب سرد و گرم، شوفاژ و گاز بین طبقات)

۵۸۶

۱۵-۲۱- گرفتگی لوله‌ی فاضلاب

- ۵۸۷ ۲۲-۱۵- مشاعات و مشترکات
- ۵۸۸ ۲۳-۱۵- قابلیت اجرای تصمیمات هیئت مدیره‌های قبلی
- ۵۸۸ ۲۴-۱۵- شرکت در مجامع عمومی با وکالت از طرف مالک یا مالکین
- ۵۸۹ ۲۵-۱۵- تعمیرات جزئی
- ۵۸۹ ۲۶-۱۵- تفکیک شارژ

۵۹۱ فصل شانزدهم

- ۵۹۲ ۱۶- مشارکت در ساخت
- ۵۹۲ ۱۶-۱- مشارکت (مابه‌گذاری) در ساخت پروژه‌های آپارتمانی
- ۵۹۷ ۱۶-۲- نمونه قراردادهای مشارکت در ساخت

۶۰۳ فصل هفدهم

- ۶۰۴ ۱۷- متخیزی از قوانین مختلف در رابطه با کارشناسی
- ۶۰۴ ۱۷-۱- قوانین مورد نیاز کارشناسان
- ۶۰۹ ۱۷-۲- موادی از قانون کارشناسان رسمی دادگستری ۱۳۸۱
- ۶۱۴ ۱۷-۳- موادی از قانون آئین دادرسی مدنی
- ۶۲۸ ۱۷-۴- موادی از قانون مدنی
- ۶۴۵ ۱۷-۵- موادی از قانون شوراها و حل اختلاف
- ۶۴۸ ۱۷-۶- موادی از قانون مسئولیت مدنی
- ۶۵۱ ۱۷-۷- موادی از قانون بیمه (مصوب ۱۳۱۶/۲/۷)
- ۶۵۲ ۱۷-۸- موادی از قانون تملک آپارتمان‌ها - مصوب ۱۶ اسفند ۱۳۴۳
- ۶۵۴ ۱۷-۹- موادی از آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها، مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ هیئت وزیران
- ۶۵۶ ۱۷-۱۰- موادی از قانون روابط موجر و مستاجر
- ۶۵۹ ۱۷-۱۱- موادی از مقررات ملی ساختمان
- ۶۷۳ ۱۷-۱۲- موادی از قانون کار
- ۶۷۵ ۱۷-۱۳- موادی از مجموعه آئین نامه‌های حفاظت و بهداشت کار (با آخرین اصلاحات ۱۳۹۰)

- ۶۷۹ ۱۴-۱۷- مؤادی از قانون تأمین اجتماعی
- ۶۸۰ ۱۵-۱۷- مؤادی از قانون شهرداری
- ۶۸۷ ۱۶-۱۷- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸
- ۶۹۰ ۱۷-۱۷- لایحه قانونی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب
- ۶۹۸ ۱۸-۱۷- قوانین ثبت اسناد و املاک - مواد ۱۴۷ و ۱۴۸
- ۷۰۷ ۱۹-۱۷- مؤاد از قانون مجازات اسلامی، مصوب ۱۳۹۲/۰۲/۰۱
- ۷۰۸ ۲۰-۱۷- قوانین مربوط به بستن و حریم رودخانه‌ها و انهار و ... - قانون توزیع عادلانه آب، مصوب تاریخ ۱۳۶۱/۱۲/۱۶
- ۷۱۰ ۲۱-۱۷- قانون پیش فروش ابارت‌ان‌ها
- ۷۱۹ ۲۲-۱۷- قانون تأسیس شرکت راه آهن شهری تهران و حومه
- ۷۲۱ ۲۳-۱۷- قانون مجازات استفاده غیرمجاز از ... وین علمی
- ۷۲۳ ۲۴-۱۷- لایحه ی قانونی راجع به رفع تجاوز و جبر ... سارات وارده به املاک (بالاترین قیمت از تاریخ تجاوز)

۷۲۵

فصل هجدهم

۷۲۶

۱۸- فرهنگ کارشناسی

۷۹۹

فصل نوزدهم

۷۹۹

پیوست‌ها

۸۰۰

پیوست اول - آحاد اندازه‌گیری

۸۰۴

پیوست دوم - انواع مدارک فنی و ضوابط کنترلی و قلمروی آنها

۸۱۲

پیوست سوم - نقشه‌ی بلوک‌های ثبتی تهران

۸۱۵

نمایه

۸۲۹

فهرست مراجع

زندگی نامه ی نویسنده

۱- سوابق تحصیلی

۱-۱- تحصیلات ابتدایی: اتمام دوره در دبستان حکیم نظامی واقع در خیابان امام خمینی (ره) (سپه سابق) تهران.

۱-۲- تحصیلات متوسطه: اتمام دوره به سال ۱۳۳۸ در رشته ی ریاضی از دبیرستان رهنمای تهران.

۱-۳- دریافت مدرک لیسانس به سال ۱۹۶۸ در رشته ی راه و ساختمان از دانشگاه لندن، انگلستان.

۱-۴- دریافت مدرک فوق لیسانس به سال ۱۹۶۹ در رشته ی ژئوتکنیک و طراحی سازه از دانشگاه استون در شهر برمنگهم، انگلستان.

۲- سوابق کاری

شرکت در کارهای گوناگون اعم از شرکت های مهندسی مشاور و پیمانکار که اهم آنها عبارتند از:

۲-۱- همکاری با چندین شرکت متخصص در انگلستان که هر کدام از آنها در یکی از زمینه های ساختمانی فعالیت داشتند، مانند اشتغال در یک شرکت پیمانکاری متخصص "Specialist Contractor" در امور ژئوتکنیک (یعنی از زیر مجموعه های شرکت پیمانکاری "Cementation Ground Engineering" خاص در انجام حفاری، نمونه برداری و آزمایش خاک و نیز ارائه ی خدمات مشاوران برای پروژه های مختلف راه و ساختمان).

۲-۲- همکاری با شرکت "Sir William Halcrow and Partners" مهندسين مشاور متخصص در امور ساختمان مانند راه، پل، تونل و سایر ابنیه (که به عنوان یکی از مشاورین حفر تونل بین انگلستان و فرانسه در زیر دریای مانس نیز فعالیت می نمود).

همچنین مشاور طراح پایانه های نفتی از نوع بتنی با پایه های هشت ضلعی به قطر حدود ۱۵۰ متر برای نصب و در عمق حدود ۱۲۰ متری آب. شایان ذکر است طراحی تیغه های پایه که توسط نویسنده انجام شده بود مورد تأیید پروفیسور Bishop در دانشگاه لندن قرار گرفت و بعداً بصورت گسترده در کشور نروژ برای استفاده از این نوع سازه ها به کار گرفته شد.

۲-۳- رییس بخش ژئوتکنیک یکی از شرکت های مشاور ژئوتکنیک در شهر ادینبور و در اسکاتلند. (در مجامع، کار به مدت حدود شش سال در انگلستان).

۲-۴- همکاری با شرکت مهندسین مشاور "ادیبی - هریس" برای طراحی سازه های دریایی مور. نیاز بندر شهب - رجائی (بندر عباس)، راه و غیره در ایران به مدت ۳۵ سال.

۲-۵- همکاری با شرکت سیموس از شرکت های مهندس مشاور به نام "انترک" درباره ی بررسی محل انتخاب شده برای احداث یک نیروگاه اتمی، به مدت یک سال. این پروژه، پس از انقلاب اسلامی در ایران با انحلال شرکت ادامه پیدا نکرد.

۲-۶- یکی از اعضای مؤسس شرکت سیموس "آمین مشاور" "فارور" با موضوع فعالیت شرکت در طراحی بنادر.

۲-۷- کارشناس رسمی دادگستری از سال ۱۳۵۶.

۲-۸- پنج دوره عضو هیئت مدیره ی کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران، در مجموع به مدت ۲۰ سال.

۲-۹- چند دوره عضو هیئت ریسه ی رشته ی راه و ساختمان در کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران.

۲-۱۰- نماینده ی کانون کارشناسان رسمی استان تهران برای برگزاری سمینار سراسری کانون های کارشناسان رسمی دادگستری در استان آذربایجان شرقی برای بررسی مقالات ارائه شده توسط ارائه کنندگان از رشته های مختلف کارشناسی.

۳- سوابق تدریس

۳-۱- سه ترم تدریس در دانشگاه صنعتی امیر کبیر در زمینه ی مکانیک خاک در سال های ۱۳۵۴ و ۱۳۵۵.

۳-۲- برگزاری سخنرانی و دوره های آموزشی در بعضی از کانون های کارشناسان، درباره ی مبانی کارشناسی شامل بعضی از قسمت هایی که در این کتاب آورده شده است.

۳-۳- برگزاری جلسه های آموزشی در کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران از سال ۱۳۶۱ به مدت حدود ۱۵ سال. این جلسه ها در حال حاضر، به شکل پرسش و پاسخ ادامه دارد و نه به عنوان یکی از اعضای گروه و اداره کننده ی جلسه ها برای پاسخ به سؤالات شرکت کنندگان در این جلسه ها حضور دارد.

۳-۴- برگزاری جلسه های آموزشی در دو بانک دولتی در تهران برای آشنایی ارزیاب های بانک درباره ی مبانی ارزیابی، آملاک تشخیص منشأ ترک های ساختمان، نحوه ی تهیه ی گزارش جامع و مطالب دیگر در زمینه ی کارشناسی.

پیش‌گفتار چاپ اول

این جمله، نشان‌دهنده‌ی مسئولیت و وظیفه‌ی سنگینی است که بر عهده‌ی کارشناس رسمی دادگستری قرار دارد و بیان‌کننده‌ی اهمیتی است که به کارشناس و نظر کارشناسی او داده می‌شود. بدیهی است که برای قبول این مسئولیت و وظیفه‌ی سنگین، لازم است کارشناس از ویژگی‌های خاصی برخوردار باشد تا بتواند مقام والای خود را در اجتماع و در سیستم قضایی حفظ نماید. یکی از این ویژگی‌ها پویایی و بررسی کامل مطالب و نکاتی است که در کارهای کارشناسی غیر آسانی با آن برخورد می‌شود و به دلیل ماهیت مسئله، موشکافی زیاد و بررسی‌های خاص خود را می‌طلبد. در این موارد، برای اظهار نظر جامع، لازم است علاوه بر دقت و مشورت با افراد باتجربه و کارشناسان رسمی مورد نظر، صحت و جامع بودن مطالب و دانسته‌های قبلی را نیز از نو مورد بررسی و تجدید نظر قرار داد.

نتیجه‌ی برخی از بررسی‌ها ممکن است نکته‌ای آموزنده و یافته‌ای به‌طور کامل جدید و به حدی غیرمنتظره باشد که به آسانی مورد قبول سایرین قرار نگیرد. این عدم قبولی، مطلبی غیر عادی نیست؛ چون از سال‌ها پیش، هر زمان که مطلبی نو طرح یا مطلب تازه‌ای درباره‌ی برداشتی قدیمی عنوان شده است، همواره در نخستین گام با انکار و مقاومت شدید روبرو بوده است و اغلب، عده‌ای به مخالفت جدی با آن پرداخته‌اند. این مطلب تا آنجا شناخته شده است که در یکی از مقالات روان‌شناسی چنین آمده است:

"ما به اعتقادات و باورهای خود اعتیاد پیدا کرده‌ایم و وقتی کسی بخاطر افیون قوی جرمیات و دگم‌های ما را برباید، همانند معتادین عمل می‌نماییم."

بنابراین، می‌توان نگران عدم قبول مطلب از سوی دیگران و مخالفت‌های آنان نبود و به کار تحقیقی خود ادامه داد و به هر حال، یافته‌های خود را در اختیار دیگران قرار داد.

با توجه به این که بیشتر رویه‌های پیشنهادی در فصل‌های مختلف این کتاب، کاملاً جدید می‌باشند و سابق بر این در هیچ کتابی طرح نشده‌اند؛ در نتیجه، بعضی از مطالبی که در این کتاب

آورده می‌شوند، ممکن است در کوتاه مدت مورد تأیید یا قبول تعدادی از همکاران قرار نگیرد و حتی امکان دارد بعضی از همکاران مخالفت شدیدی نسبت به آن نشان دهند. اما تجربه نشان داده است که این نوع مخالفت‌ها بازدارنده نیستند و به امید خدا با گذشت زمان، اختلاف نظرهای رفع و نارسایی‌ها جبران خواهند شد و مخالفت‌ها به تدریج جای خود را به همکاری برای رفع کمبودها و نواقص مطالب در این کتاب خواهند داد.

به هر حال، محتویات این کتاب صرفاً نظرها و رویه‌هایی است که در طی سال‌ها اشتغال به امر کارشناسی، توسط نویسنده تدوین و تکمیل شده‌اند و سپس برای کارهای کارشناسی خود از آنها استفاده کردند و در جلسه‌های مختلف نیز به همکاران کارشناس ارائه و در مجموع، این مطالب به طور معمول با استقبال روبه‌رو شده‌اند.

قسمت مربوط به شناخت ترک‌های ساختمان و بررسی ترک‌های مربوط به نشست ساختمان، که از حدود ۱۵ سال پیش مورد بررسی قرار گرفته و در سمینارهای مختلف عنوان شده است، روشی ساده برای شناخت انواع ترک‌ها در هر نوع ساختمان و بخصوص ترک‌های مربوط به نشست ساختمان است. نکات مربوط به ترک‌های ساختمان تاکنون در هیچ یک از کتاب‌های درسی دانشگاهی آورده نشده است و به این لحاظ این قسمت از کتاب (فصل ۹) می‌تواند برای عده‌ی زیادی از همکاران کاملاً جدید و برای بررسی علت ایجاد ترک‌های ساختمان کاملاً مفید باشد.

آن دسته از همکاران که با دیدی باز و بدون اصرار به درست بودن عقاید قبلی خود، برای بررسی و مطالعه‌ی مطالب طرح شده در این کتاب، حاضر به صرف وقت شده‌اند، راجع به‌های پیشنهادی را نه تنها قابل قبول، بلکه راه‌گشا برای حل تعداد قابل توجهی از مسایل مربوط به کارشناسی رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه‌برداری یافته‌اند. بعضی از مطالعه‌کنندگان پیش‌نویس‌های این کتاب نیز اظهار نموده‌اند که به طور کلی، مطالب این کتاب در مقالات و کتاب‌های دیگری ارائه نشده‌اند و راهکارهای ارائه شده برای حل مسایل به نسبت مشکل نیز، به این سادگی، در هیچ متنی ارائه نشده است.

با توجه به مورد هایی که در جلسه های مختلف کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران طرح می شوند و همچنین در بررسی بعضی از گزارش هایی که به دلایلی در قسمت های مختلف کانون طرح می شود، معلوم شد که علی رغم تجربه ی زیاد اعضای رشته ی راه و ساختمان و نقشه برداری و گذشتن از آزمون های کانون، ممکن است هنوز بعضی از نکات اجرایی برای تهیه ی گزارش کارشناسی برای تقدیم به مراجع قضایی و نتیجه گیری در کارهای کارشناسی برای بعضی از همکاران روشن نشده باشد. این نیز دلیل دیگری برای ضمیمه نمودن بعضی از قسمت های بدید به این کتاب شد.

از آنجا که تا زمان های اخیر، اظهار نظرهای کارشناسی بیشتر جنبه ی استنباط فردی و سلیقه ی شخصی هر کارشناس را موضوع کارشناسی را داشت؛ بنابراین، اختلاف سلیقه ها در تهیه ی نظریه های کارشناسی باعث ایجاد اختلاف نظرهای کارشناسی بسیاری می شده است. گرچه جلسه های تبادل نظر در کانون تهران، قدمی بزرگ برای رفع این نارسایی ها و ایجاد وحدت رویه نسبی بین تعدادی از همکاران بوده است؛ با وجود این، خلأ نبود کتابی در این زمینه همیشه احساس می شده است.

با عنایت به این که استادان و پیش کسوتان رشته ی راه و ساختمان و نقشه برداری، هر یک از رویه و نظرات شخصی خود پیروی می نمایند، بنابراین، بعضی از این نظرات در قسمت هایی از این کتاب مورد بررسی قرار گرفته اند و امکان مقایسه ی آنها با رویه ی پیشنهادی نویسنده فراهم شده است.

به هر حال، ممکن است بین رویه هایی که در قسمت های مختلف این کتاب پیشنهاد شده است و نظر بعضی از افراد پیش کسوت تفاوت هایی وجود داشته باشد؛ بنابراین، به خوانندگان محترم پیشنهاد می شود، حسب مورد، در بررسی های خود به رویه ی پیشنهادی در این کتاب نیز توجه داشته باشند و پس از بررسی کامل، بهترین رویه را، که ممکن است آسان ترین رویه نباشد، انتخاب نمایند.

از آنجا که همیشه راه‌های طولانی با اولین گام‌ها شروع می‌شوند، این کتاب اولین گام برای ارائه‌ی راه‌حل‌های عمدتاً آسان برای بیشتر کارهای کارشناسی مربوط به رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری است.

امید است با راهنمایی‌هایی که همکاران ارجمند و خوانندگان محترم برای بهبود این کتاب خواهند فرمود، به تدریج مطالب این کتاب کامل و جامع شود و در صورت امکان، در چاپ‌های بعدی تجدید نظرهای لازم به عمل آید. در پایان از هرگونه نارسایی، که ممکن است در این کتاب وجود داشته باشد، قبلاً پوزش می‌طلبم.

شاهرخ ابراهیمی قاجار

خرداد ۱۳۹۱

سخنی درباره ی چاپ دوم

پیرو استقبال گسترده ی همکاران کارشناس و جامعه ی مهندسی کشور و بذل عنایت عده ی کثیری از مهندسان نسبت به "کتاب همراه کارشناس" و تماس های مکرر ایشان، همچنین به فروش رفتن تمامی نسخه های کتاب در مدت زمان اندک، بر آن شدیم تا در پاسخ به نیاز ایجاد شده و تشویق دوستان و همکاران برای چاپ مجدد کتاب، نسبت به چاپ دوم این کتاب اقدام نماییم.

لازم به ذکر است، در مدت زمانی که از چاپ اول کتاب تاکنون گذشته است، پیوسته با مسایل جدید کارشناسی برخورد داشته ایم و پیشنهادات جدیدی از سوی همکاران محترم کارشناس ارائه شده است. همه ی این موارد، حاوی نکات ارزنده ای هستند که لازم است درباره ی آنها مطالبی نوشته شود. ضمن ارجحان به پیشنهادات رسیده، موارد مذکور باعث گردیدند تا چند فصل ارزنده ی جدید در برنامه ی این کتاب قرار گیرند. ان شاء الله، پاسخ به بعضی از سؤال های طرح شده در چاپ های آتی و بصورت فصل های جداگانه آورده خواهند شد.

شاهرخ ابراهیمی قاجار

دی ماه ۱۳۹۳

پیش‌گفتار چاپ سوم (ویرایش اول)

سخنی با خوانندگان چاپ سوم، ویرایش اول کتاب همراه کارشناس:

چاپ کتاب همراه کارشناس، با این هدف انجام شد تا با در دسترس قراردادن بعضی از اطلاعات عمومی کارشناسی، بخصوص برای رشته‌های مرتبط با گروه ۶ کارشناسان رسمی دادگستری (شامل راه و ساختمان و نقشه‌برداری و ...)، بتوان الگوی اولیه‌ای برای همکاری که جدیداً به ما پیوسته‌اند، فراهم نماید.

چاپ اول "نهاد همراه کارشناس" با استقبال زیاد همکاران کارشناس و مهندسان رشته‌های راه و ساختمان و بعضی از رشته‌های دیگر قرار گرفت و کلیه ۲,۰۰۰ نسخه‌ی آن در مدت حدود یک سال از تاریخ عرضه، به فروش رسید. به دنبال تماس‌های تلفنی بسیاری از همکاران از سراسر ایران و اشتیاق آنان برای داشتن این کتاب، بر آن شدیم تا با بازنگری مجدد کتاب، آن را به چاپ جدید بسپاریم.

با وجود آن که، برای چاپ اول این کتاب بیش از ۶۰۰ "فرد ساعت" زمان فقط صرف ویرایش فنی و تنظیم فصل‌ها شده بود، برای چاپ دوم این کتاب لازم دیده شد تا تمامی فصول از لحاظ محتوای فنی و مفهومی، بازنگری و در صورت نیاز اصلاح کنند. همچنین لازم دیده شد تا برای افزایش محتوای اطلاعات عمومی کتاب، فصل‌های جدیدی به آن اضافه شود.

در نهایت، با صرف وقت زیاد این مهم به انجام رسید. در چاپ دوم، قیمت بسیار مهمی در انتهای فصل "ترک‌های ساختمان" اضافه شد که شامل: جداول مربوط به "حداکثر عرض ترک در نشست‌های ایجاد شده در بین دو ستون می‌باشند.

مفهوم قوانین مربوط به حق سرقتی و حق کسب یا پیشه مورد بررسی بیشتر قرار گرفته‌اند و کاربرد آنها در لابه‌لای متون فصل‌های مرتبط اضافه شد.

مطالبی که در ویرایش جدید اضافه شده‌اند، عبارتند از:

۱- فصلی درباره‌ی نحوه‌ی ارزیابی میزان تخفیف در شرایطی که تعدادی آپارتمان، یا کل آپارتمان‌های یک ساختمان، بصورت یکجا ارزیابی می‌شوند (فصل ۱).

- ۲- ارزیابی زمین های بزرگی که برای تفکیک یا افراز، شهرداری قسمتی از آن را به تملک خود در می آورد (فصل ۱).
 - ۳- تعیین ارزش تراکم ساختمانی در مواردی که ملک با پروانه ی ساختمانی فروخته می شود (فصل ۱).
 - ۴- ارزیابی ملک برای وثیقه گذاری در حالی که ارزش ثمن اعیانی باید از آن کسر شود (فصل ۱).
 - ۵- ارزش سهم العرصه در ارزیابی آپارتمان ها (فصل ۱).
 - ۶- تأثیر خرابی چند دستگاه آپارتمان نسبت به ارزش یک دستگاه آپارتمان (فصل ۱).
 - ۷- حق سفل (فصل ۱).
 - ۸- تعیین و تخیل اجاره های املاک تجاری که قسمتی از حق سرقفلی آن مربوط به غیر است (فصل ۳).
 - ۹- تعریف کلی حق سرقفلی، معلق، کسب یا پیشه و شروط تخلیه ی محل کسب (فصل ۵).
 - ۱۰- توضیحاتی جهت وضوح هرچه بیشتر حق کسب یا پیشه (فصل ۶).
 - ۱۱- فصلی درباره ی ارزیابی املاک واقع در سطح های شهرداری (فصل ۷).
 - ۱۲- فصلی درباره ی نکات کلی تأمین دلیل (فصل ۸).
 - ۱۳- فرسودگی ساختمان (فصل ۸).
 - ۱۴- در فصل نیلینگ (Nailings) نحوه ی محاسبه ی حقوق و معلق به همسایه ها، بررسی شده اند (فصل ۱۰).
 - ۱۵- املاکی که جهت وثیقه گذاری سهل البیع نیستند (فصل ۱۲).
 - ۱۶- مفهوم جمع جهات در گزارش های کارشناسی (فصل ۱۲).
- در چاپ سوم این کتاب (مانند چاپ های اول و دوم کتاب) دو نفر از همکاران ارجمند، کارشناسان رسمی دادگستری در رشته ی راه و ساختمان یعنی، آقایان مهندس "فرداد صفائیان" و مهندس "کامران رضوی" با محبت، علاقه و پشتکار خیلی زیاد موجبات چاپ مجدد کتاب را فراهم آوردند. تشکری در خور این عزیزان نیافتم. اما در همه حال، برای این دو بزرگوار آرزوی موفقیت های خیلی

زیاد در همه ی امور زندگی را دارم و از خداوند بهترین ها را برایشان خواهانم.

بخش ۹-۵ برآورد خسارت در فصل ۹، طبق نظرات ارزشمند آقای مهندس "سید محمد رضا شبیری نژاد" تنظیم شده است و از ایشان کمال تشکر را دارم.

از همکار ارجمند جناب آقای مهندس "علی سعادت" کارشناس رسمی رشته ی راه و ساختمان برای تصحیحاتی که در رفع اشتباهات یا نارسایی های موجود در بعضی از قسمت های چاپ اول کتاب ارائه فرودند و نیز برای پیشنهادات سازنده ی ایشان و آقای مهندس "فرشاد ملکانی" در ویرایش اول کتاب کمال تشکر را دارم.

با راهنمایی ها و اظهار نظرهای سازنده ی همکاران کارشناس و خوانندگان، چاپ های بعدی این کتاب می تواند شامل سادگی های مفید برای کارشناسی باشد. در هر حال، از خوانندگان و استفاده کنندگان این کتاب، خواهشمندم تا ما را از پیشنهادات سازنده ی خود محروم نفرمایند.

وزن کتاب قبلی حدود ۱۴۰۰ گرم بود که بعضی از همکاران آن را قدری سنگین یافتند و پیشنهاد نمودند که با استفاده از کاغذ سبک، این کتاب تقابل داده شود تا استفاده از آن آسان تر شود. در چاپ های دوم و سوم کتاب همراه کارشناس، این مطلب نیز رعایت شد و از کاغذ مرغوب ولی سبک تری استفاده شد.

شاهرخ ابراهیمی - تاجار

ویرایش اول، خرداد ۱۳۹۳