

راهنمای خرید و ساخت مسکن برای همه

تالیف :

مهندس ناصر کاوه

قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء(ص) - گروه تخصصی قائم

مدیریت دانش

انتشارات جهاد دانشگاهی

واحد صنعتی امیر کبیر

سرشناسه : کاوه، ناصر، ۱۳۴۴ -

عنوان و نام پدیدآور : راهنمای خرید و ساخت مسکن برای همه/تألیف ناصر کاوه.

مشخصات نشر : تهران: جهاد دانشگاهی، واحد صنعتی امیرکبیر، ۱۳۹۱.

مشخصات ظاهری : ۱۷۸ ص.

شابک : ۸۰۰۰۰ ریال : 978-964-210-112-2

وضعیت فهرست نویسی : فیبا

موضوع : مسکن

موضوع : خرید خانه

موضوع : سازگی

شناسه افزوده : جهاد دانشگاهی، واحد صنعتی امیر کبیر

رده بندی کنگره : ۱۳۹۱ HD۷۳۵۹/۲/۲۳۵۲

رده بندی دیویی : ۳۶۳/۵۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی : ۲۶۹۷۶۰۶



انتشارات جهاد دانشگاهی
واحد صنعتی امیرکبیر
قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء (ص)
گروه تخصصی قائم

- نام کتاب : راهنمای خرید و ساخت مسکن برای همه
- تألیف : مهندس ناصر کاوه
- نوبت چاپ : اول
- سال چاپ : ۱۳۹۱
- شمارگان : ۱۰۰۰ نسخه
- قیمت : ۸۰۰۰۰ ریال
- چاپخانه : اصلیل
- شابک : ۹۷۸-۹۶۴-۲۱۰-۱۱۲-۲ : ISBN: 978-964-210-112-2
- آدرس مرکز پخش : میدان آزادی، بلوار شهید عزیزی، خ شهید سلطان محمدی، انتهای کوچه ولی عصر جنوبی، ساختمان قائم
- تلفن : ۶۱۰۷۵۰۰۰ نمایر : ۶۶۰۷۰۸۲۳۰
- پست الکترونیک : km.ghaem@khatam.com
- جهاد دانشگاهی صنعتی امیرکبیر ۸۸۸۹۵۹۶۹
- کلیه حقوق اعم از چاپ و تکثیر، نسخه برداری و سایر موارد برای قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء (ص)، گروه تخصصی قائم محفوظ می باشد. (نقل مطالب با ذکر مأخذ بلامانع است)

پیشگفتار ناشر

پیشرفت علم و فناوری مدیون تلاش های مستمر دانشمندان و صنعتگران عرصه های علم و عمل بوده و تبادل علم و تجربه بین این دو نهاد مهم همواره در خدمت پیشرفت های علمی و زیربنایی مورد نیاز بشر بوده و می باشد.

اجرای پروژه های عمرانی سبب افزایش تجربیات و تولید دانش های جدید و ارزنده در حوزه مسائل فنی و مدیریتی می گردد و در برخی موارد، عدم ثبت تجربیات و دانش های کسب شده در اجرای پروژه ها و سازمان ها، مورد استفاده بهینه قرار نمی گیرد چنانچه این دانش ها و تجربیات به طور دقیق شناسایی، ثبت و مدیریت گردند، می تواند نقش موثری در کاهش زمان، هزینه و افزایش کیفیت در پروژه های بعدی داشته باشد.

قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء - (گروه تخصصی قائم) به عنوان سازمانی سرآمد در طراحی و اجرای پروژه های ساختمان سازی و به ویژه تونل های طویل آبرسانی و مترو، در چند سال اخیر با بهره گیری از دانش و تجربه مدیران و کارشناسان مجرب خود و همچنین با بکارگیری ماشین آلات و تجهیزات مدرن حفاری و به خصوص دستگاه حفاری تمام مقطع (TBM)، توانسته است در اخذ و اجرای پروژه های بزرگ ملی ایفای نقش نموده و موفق به ثبت بالاترین رکورد حفاری تمام مکانیزه گردد، از طرفی با ایفای نقش موثر در بومی کردن دانش تونل سازی و صنایع مرتبط به آن، در جهت تولید و انتشار دانش، ادای وظیفه نماید.

امروزه ساختمان سازی و مقوله مسکن در قالب یک چهار دیواری تعریف نمی شود، بلکه باید در این تعریف عوامل مهم در خرید و ساخت، شاخص های کیفیت، پارامتر های موثر بر قیمت مسکن و... نیز مد نظر قرار گیرد. از سوی دیگر با گسترش جوامع بشری، نیاز به ارتقای سطح آگاهی عمومی جامعه نسبت به مقوله مسکن، به صورت جدی، احساس می شود. در این راستا گروه تخصصی قائم علاوه بر شرکت در پروژه های ساخت مسکن، در جهت تامین مسکن کارکنان خود نیز اقدام به تشکیل تعاونی مسکن

در ابتدای به بعضی از این پارامترهای مهم تنها در سطح شناسایی اولیه برای آشنایی خوانندگان محترم اشاره می‌کنیم، و عزیزان خواننده می‌توانند برای آگاهی کامل و جامع به متن کتاب مراجعه نمایند. اولین ملاک و معیار خرید یک ملک مناسب جهت زندگی راحت و بی درد سر، انتخاب یک همسایه صادق، امین، پاکدامن، رازدار و... می‌باشد. پس از انتخاب یک همسایه خوب، با درک و شناخت صحیح مناسب از شاخص‌های کیفیت مسکن و آگاهی به پارامترهای تاثیر گذار بر قیمت مسکن، با در نظر گرفتن آیت‌های فیزیکی موثر بر قیمت زمین و ساختمان و اهمیت اطلاعات در مورد خرید مسکن و تکیه بر قوانین طلایی خرید (مانند انتخاب بهترین طبقه، توجه به تعداد واحدهای موجود در مجتمع، میزان بودجه مورد نیاز و گرفتن تخفیف مناسب، مساحت مناسب آپارتمان نسبت به نفقات، خرید با در نظر گرفتن ذائقه روز بازار، آگاهی از میزان وام مسکن تعلق گرفته به ملک، بهترین جهت طراحی ساختمان، بهترین زمان برای خرید و سهولت در فروش و...)، انتخاب نهائی خود را انجام می‌دهیم.

در مرحله بعدی ضمن آگاهی از چگونگی انجام معاملات در مشاورین املاک و شناخت مشکلات مربوط به آن (تماس با آژانس‌های املاک معتبر و اطمینان از صحت گفته‌های آنان و استفاده از راهنمایی‌های کارشناسان مجرب)، باید حداقل آشنایی با اصول و فنون مذاکره و مراحل مختلف آن را داشته باشیم تا در طی مذاکرات برای خرید و فروش ملک، علاوه بر توانی‌های فنی، حداقل بتوانیم دفاع لازم از حق مشروع خودمان را انجام دهیم.

آشنایی با اطلاعات کلی در خصوص اداره ثبت اسناد و املاک کشور و قوانین حاکم بر آن و تسلط بر اطلاعات حقوقی در خصوص مسائل حقوقی خرید و فروش املاک (مانند: خرید و فروش املاک در رهن، نحوه صدور چک در معاملات مسکن، قانون پیش‌فروش ساختمان، توضیح اصطلاحات در مبایعه نامه، معاملات اموال غیر منقول و...)، این امکان را به ما می‌دهد که با تسلط بر قوانین، و آگاهی وارد معامله شویم. یکی دیگر از نکات مهم و اصلی توجه به مدارک لازم جهت معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها (مانند: صدور برگ اعلام اتمام عملیات ساختمانی، تخلف ساختمان بنای فاقد پروانه،

عدم استحکام بنا، تخلف تراکم اضافی، تخلفات مسکونی دارای رای ماده صد، اعتبار گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف و...)، می باشد که در این موارد باید با مشاوره گرفتن از افراد مجرب و کاردان آشنا به قوانین، مشکلات پیش راه خود را مرتفع سازیم. در مرحله بعدی باید از چگونگی املاکی که نباید بخریم (مانند املاک موقوفه، املاک وراثتی، ملک در رهن بانک ها و دادگاهها، معارض بودن ملک با طرح های عمرانی، خرید در محدوده بافت فرسوده و...)، آگاه شویم چون این املاک مشکلات خاص به خود را دارند و توصیه به خرید این گونه املاک نمی شود. درخاتمه به خریداران در مورد خرید بناهای قدیمی، کلیگی و فرسوده، توصیه های لازم در رابطه با استحکام و قرارگیری آنها در مناطق پرخطر و ناامن و زلزله خیز، شده است.

فصل یکم : انتخاب همسایه

۱	مقدمه
۲	فرهنگ همسایه داری در اسلام
۲	انتخاب خانه و اهمیت همسایگی
۳	همسایه بد
۳	حرمت همسایه
۴	حقوق همسایه
۶	رعایت عفت و پاکدامنی در بین همسایگان
۷	اولویت رعایت حقوق همسایگان در خرید و فروش
۸	حقوق مالی همسایه
۸	لزوم رازداری
۸	اجازه به هنگام ورود
۹	دعا برای همسایه
۹	حسن همجواری
۹	همسایه خوب
۱۰	تکریم همسایه
۱۰	طبقه بندی همسایه ها
۱۱	عواقب آزار همسایه
۱۲	اخلاق در زندگی آپارتمانی
۱۲	آثار نیکی به همسایه

فصل دوم : شاخص های کیفیت مسکن

۲۰	فرم مطلوب مسکن
۲۰	استحکام مسکن
۲۱	امنیت مسکن
۲۱	ایمنی، راحتی و میزان دسترسی
۲۲	دسترسی به طبیعت و فضاهای سبز
۲۲	زیرساختارهای مورد نیاز مسکن

۲۳	هم‌جواری مسکن با کاربری‌های سازگار
----	------------------------------------

فصل سوم : پارامترهای موثر بر قیمت مسکن

۲۵	پارامترهای فیزیکی - موثر بر قیمت زمین
۲۵	پارامترهای فیزیکی - موثر بر قیمت ساختمان
۲۷	پارامترهای خارجی - موثر بر قیمت زمین
۲۷	پارامترهای داخلی - موثر بر قیمت ساختمان
۲۸	پارامترهای دیمترسی
۲۸	پارامترهای ترافیکی
۲۹	پارامترهای محیطی

فصل چهارم: قوانین طلایی در مورد خرید مسکن

۳۱	خرید ملک و اهمیت اطلاعات
۳۱	مبانی نگرش و رویکرد اقتصاد مهندسی در ساخت و ساز
۳۲	ضرورت های ده گانه خدمات نوین اقتصاد مهندسی
۳۳	تعیین استراتژی خرید
۳۳	خرید آپارتمان یا زمین ؟
۳۳	اصلالت محله و نزدیکی به اقوام
۳۴	انتخاب بهترین طبقه
۳۵	آپارتمانی بخرید که مساحتش مناسب باشد
۳۵	میزان بودجه
۳۶	مزایا و معایب منطقه
۳۶	سهولت در فروش
۳۶	آپارتمان موقوفه
۳۷	خرید با ذائقه روز
۳۷	آینده ی پیش روی آپارتمان
۳۷	خرید آپارتمان های نوساز و تازه ساخت
۳۸	آگاهی از مزایا و معایب وام مسکن

۳۹	بهترین زمان برای خرید
۳۹	ارتباط باسازندگان
۴۰	ارجحیت واحدهای جنوبی
۴۱	در نظر گرفتن پارامترهای دسترسی
۴۱	رعایت آخرین استانداردهای مصوب
۴۱	محل قرارگیری ساختمان
۴۲	عوامل تعیین عمر ملک
۴۲	تعیین بهای دقیق یک واحد
۴۲	بهترین جهت طراحی ساختمان
۴۲	دیوار مشترک
۴۳	کمبود پارکینگ
۴۴	ملک وراثتی
۴۴	معارض بودن ملک با طرح های عمرانی
۴۵	توجه به تعداد واحدهای موجود در مجتمع
۴۵	حداقل مساحت یک واحد مسکونی در تهران
۴۵	بهترین مساحت زمین و عرض گذر
۴۶	استحکام خانه های قدیمی و کنگری
۴۷	باند پیاده رو
۴۷	کاربری ملک
۴۷	زمین های شیب دار
۴۸	آیتم های تاثیر گذار در قیمت ملک
۴۹	وجود چاه ها و قنات های قدیمی
۴۹	تاریخ آخرین بازسازی و تعمیرات کلی
۴۹	ساختمان هایی که دارای چند بر هستند
۴۹	شکل هندسی ساختمان
۵۰	خرید در محدوده بافت فرسوده
۵۰	نکات مهم از نگاه کارشناسان بهداشت
۵۲	لزوم توجه به اطفای حریق در خانه ها
۵۳	خرید خانه های ضد زلزله

۵۴	توجه به سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی
۵۵	از ارزش واقعی خانه مطمئن شوید
۵۷	مزایا و معایب خرید در آپارتمان بلند مرتبه
۵۹	فرمول افزایش قیمت آپارتمان با ازدیاد طبقات
۶۰	از خرید چه نوع خانه‌هایی خودداری کنیم
۶۱	خانه‌ای بدون صدا
۶۱	دوری کردن از آلودگی‌های زیست محیطی
۶۲	تعیین بهای تقریبی یک واحد
۶۲	نقش دکوراسیون و فضای داخلی ساختمان
۶۵	عوامل داخلی موثر در خرید خانه
۶۷	نکاتی چند در رابطه با آپارتمان‌های لوکس
۶۹	آسیب پذیرترین مناطق تهران در زلزله
۷۰	امن ترین نقاط زلزله خیز در تهران
۷۱	توصیه به خریداران در مورد خرید املاک قدیمی و کلنگی
۷۱	انجام معاملات در آژانس‌های معتبر
۷۱	اطمینان از صحت گفته‌های مشاوران املاک
۷۲	استفاده از راهنمایی‌های کارشناسان مجرب

فصل پنجم : چگونگی انجام معاملات در بنگاه‌های مشاورین املاک

۷۳	معاملات در بنگاه‌های مشاورین املاک
۷۵	نکاتی چند در خصوص مشکلات موجود در معاملات در آژانس‌های املاک
۷۸	حق‌الزحمه معاملات مسکن
۸۱	جرائم مربوط به معاملات املاک
۸۲	ترتیب نوشتن حدود زمین
۸۲	اصول و فنون مذاکره
۸۳	مراحل مختلف اصول و فنون مذاکره

فصل ششم: اطلاعات حقوقی در خصوص مسائل خرید و فروش املاک

۸۷	اطلاعات کلی در خصوص مسائل حقوقی خرید و فروش املاک
۹۰	درباره اموال غیر منقول
۹۱	معاملات اموال غیر منقول
۹۲	خرید و فروش املاک در رهن
۹۴	قانون معاملات زمین
۹۸	پرونده فرضی و سیر قضایی آن
۹۹	اظهار نامه
۱۰۴	نحوه صدور چک در معاملات مسکن (قانون چک)
۱۰۶	بی اطلاعی خریدار یا فروشنده از مسائل حقوقی
۱۰۸	قانون پیش فروش ساختمان
۱۱۵	اطلاعاتی درباره نحوه صدور سند ملکی و ثبت اسناد
۱۱۶	توضیح اصطلاحات در مبیعه نامه
۱۱۸	شیوه جدیدی مبیعه نامه

فصل هفتم : اطلاعات کلی در رابطه با قوانین شهرداری

۱۲۱	مشخصات زمین
۱۲۳	عملکرد بنا
۱۲۴	کاربری زمین
۱۲۶	انواع پروانه
۱۲۷	انواع گواهی
۱۲۸	مشخصات املاک در کاربری مسکونی
۱۲۹	انواع اراضی
۱۳۰	مشخصات کاربری ملک
۱۳۱	مشخصات حقوقی ملک
۱۳۴	صدور پایان کار جهت پروانه های ساختمانی قدیمی برگ نظارت
۱۳۴	عدم مراجعه مالک جهت اخذ پایان کار ونحوه اقدام مهندس ناظر
۱۳۵	تخلفات انجام شده توسط مالک، پس از صدور پایان کار

۱۳۵	صدور عدم خلاف و پایان ساختمان به درخواست بانک
۱۳۵	ارائه برگ نظارت جهت ساختمان های بدون مجوز
۱۳۵	صدور برگ اعلام اتمام عملیات ساختمانی
۱۳۶	تعریف تخلف ساختمانی
۱۳۶	بنای فاقد پروانه
۱۳۷	عدم استحکام بنا
۱۳۸	تخلف تراکم اضافی
۱۳۸	ضابطه پارکینگ در کاربری های مسکونی
۱۳۹	ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ
۱۴۱	عدم احداث پارکینگ
۱۴۱	ضوابط و مقررات پیش آمدگی ها و بالکن
۱۴۲	طریقه محاسبه زیر بنا و تراکم پیش آمدگی در داخل فضای باز
۱۴۳	صدور عدم خلاف و پایان ساختمان به درخواست بانک
۱۴۳	غیرقابل تفکیک بودن عرصه ملک در گواهی های صادره
۱۴۴	صدور گواهی عدم خلاف آپارتمانی
۱۴۴	صدور گواهی ساختمان جهت ساختمان های مخروبه
۱۴۵	لزوم نصب صندوق پستی در مجتمع های ساختمانی
۱۴۶	صدور برگ اطلاعات پیش فروش واحدهای مسکونی و غیر مسکونی
۱۴۶	اعتبار گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف
۱۴۶	مدارک لازم جهت معامله قطعی درمورد ساختمان ها
۱۴۷	اخذ گواهی کیفیت و ایمنی آسانسور
۱۴۷	مقررات مربوط به پله فرار و آسانسور
۱۴۸	مقررات مربوط به پست برق
۱۴۸	عدم صدور مفاصا حساب و پایانکار مشروط
۱۴۸	نحوه محاسبه اعیانی املاک واقع در طرح ها
۱۴۹	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا
۱۵۰	خلاف مسکونی قبل از سال ۱۳۶۶
۱۵۰	تخلفات مسکونی دارای رای ماده صد
۱۵۰	عوارض تعلیق

- ۱۵۱ ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی
- ۱۵۲ تعمیرات جزئی در ساختمان که نیاز به صدور مجوز ندارند

فصل هشتم: آشنایی با قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

- ۱۵۴ تعهدات مهندسین
- ۱۵۴ تعهدات مهندس معمار
- ۱۵۵ تعهدات مهندس محاسب
- ۱۵۶ تعهدات مهندس مکانیک و تأسیسات برق
- ۱۵۶ تعهدات مهندس ناظر
- ۱۵۷ نظارت شهرداری بر ساختمانهای اجرائی
- ۱۵۷ تبصره هفت (ماده صد قانون شهرداری)
- ۱۵۸ بخش نامه به مهندسان ناظر بر اجرای پروژههای ساختمانی
- ۱۶۳ قوانین مصوب

فصل نهم: چک لیست مربوط به خرید ملک

- ۱۶۵ چک لیست مربوط به خرید ملک

- ۱۷۷ منابع و مآخذ