



تشریح کامل سؤالات آزمون کارشناسی ماده ۲۷ رشته شهرسازی



مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
پایه یک و پژوهشگر برتر نظام مهندسی



عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ -
تشریح کامل سوالات آزمون کارشناسی ماده ۲۷ رشته شهرسازی / مولف محمد عظیمی آقداش.
تهران : نوآور، ۱۴۰۴.
۲۱۸ ص.

۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۸۱۹-۵
شهرسازی -- آزمون ها -- راهنمای مطالعه
City planning -- Examinations -- Study guides

۱۶۶HT
۳۰۷/۱۲۱۶
۱۰۳۲۴۶۵

سرشناسه:
عنوان و نام پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
موضوع:
موضوع:
رده بندی کنگره:
رده بندی دیویی:
شماره کتابشناسی ملی:

تشریح کامل سوالات آزمون کارشناسی ماده ۲۷ رشته شهرسازی



نشر نوآور

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
ناشر: نوآور
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۸۱۹-۵

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای ژاندارمری
نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸، طبقه اول، واحد ۳
تلفن: ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۹۱ - ۹۲
www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان
و مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً
متعلق به نشر نوآور می باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی
از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن،
عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی،
سی دی، دی وی دی، فیلم فایل صوتی یا تصویری و غیره) بدون
اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام است و
متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه های اجتماعی

فهرست مطالب

مقدمه مؤلف.....	۵
پاسخ‌های تفصیلی آزمون صلاحیت کارشناس شهرسازی (ماده ۲۷) بخش اول (آزمون سال ۱۳۸۴).....	۹
قسمت اول (سؤالات عمومی) تاریخ آزمون ۱۳۸۴/۱۱/۲۷.....	۹
قسمت دوم (سؤالات تخصصی) تاریخ آزمون ۱۳۸۴/۱۱/۲۷.....	۲۵
پاسخ‌های تفصیلی آزمون صلاحیت کارشناس شهرسازی (ماده ۲۷) بخش دوم (آزمون مرداد ماه سال ۱۴۰۰).....	۶۲
پاسخ‌های تفصیلی آزمون صلاحیت کارشناس شهرسازی (ماده ۲۷) بخش سوم (آزمون شهریور ماه سال ۱۴۰۱).....	۹۷
پاسخ‌های تفصیلی آزمون صلاحیت کارشناس شهرسازی (ماده ۲۷) بخش چهارم (آزمون مردادماه سال ۱۴۰۳).....	۱۳۲
پاسخ‌های تفصیلی آزمون صلاحیت کارشناس شهرسازی (ماده ۲۷) بخش پنجم (آزمون خردادماه سال ۱۴۰۴).....	۱۷۵

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب، با غلط‌های محتوایی و املایی برخورد نمودید، لطفاً این موارد را در کتاب و یا برگه جداگانه‌ای یادداشت نمایید و به صورت عکس، به همراه ذکر نام و شماره تماس خود، از طریق منوی بالای سایت نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد علمی ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب، اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربارتر شدن محتوای کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، پس از بررسی کارشناسان نوآور، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشد، متناسب با میزان موارد ارسال شده، به رسم ادب و قدرشناسی، کد تخفیفی جهت خرید کتاب‌های نشر نوآور به شما ارائه می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادهای، نظرات، انتقادات و راه کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند. در همین راستا از طریق پشتیبانی سایت (تیکت) با ما در ارتباط باشید.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد علمی - گزارش اصلاحات



آزمون صلاحیت کارشناسان رسمی (ماده ۲۷) نظام مهندسی در رشته شهرسازی، یکی از مراحل مهم و تعیین کننده برای ورود به حرفه‌ای است که مستلزم تسلط دقیق بر مفاهیم، قوانین و نکات تخصصی این حوزه است. موفقیت در این آزمون نه تنها نشان دهنده دانش فنی داوطلب است، بلکه توانایی وی در تحلیل مسائل پیچیده شهرسازی و ارائه راهکارهای منطقی و حرفه‌ای را نیز به محک می‌گذارد.

هدف «کتاب جامع پاسخ‌های تفصیلی آزمون صلاحیت کارشناس (ماده ۲۷)، رشته شهرسازی»، ارائه یک منبع مستند و کاربردی برای داوطلبان آزمون است. در این اثر، تلاش شده تا کلیه سؤالات آزمون‌های گذشته رشته شهرسازی به صورت تشریحی و تحلیلی بررسی شوند، به نحوی که داوطلب علاوه بر یادگیری پاسخ صحیح، درک عمیق از مفاهیم و استدلال مربوط به هر سؤال پیدا کند.

این کتاب برای آن تدوین شده است که شما، داوطلب گرامی، بتوانید با برنامه‌ریزی دقیق و مطالعه هدفمند، بر مباحث اصلی مسلط شوید، نکات کلیدی را در ذهن بسپارید و با اعتماد کامل در آزمون حاضر شوید. همچنین، تحلیل‌ها و توضیحات ارائه شده، می‌تواند به عنوان مرجعی حرفه‌ای برای ارتقای دانش تخصصی شهرسازی در طول دوران حرفه‌ای شما نیز مفید باشد.

امید است کتاب حاضر بتواند سهمی مؤثر در مسیر موفقیت داوطلبان، در آزمون صلاحیت کارشناسان رسمی رشته شهرسازی ایفا کند و همراهی قابل اعتماد در مسیر حرفه‌ای آنها باشد.

مرجع اصلی کتاب

این کتاب بر اساس درسنامه‌های عمومی و تخصصی آزمون ماده ۲۷ رشته شهرسازی تدوین شده و کلیه پاسخ‌ها و تحلیل‌ها با اتکا بر محتوای جامع درسنامه‌های مزبور تهیه شده‌اند. هدف این اثر، ارائه مرجعی مستقل و کاربردی برای داوطلبان آزمون‌های صلاحیت کارشناسان رسمی، آزمون‌های نظام مهندسی و کارشناسان حرفه‌ای حوزه شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری است.

تمام تحلیل‌ها و توضیحات این کتاب به گونه‌ای ارائه شده‌اند که مطالعه آن بدون نیاز به ارجاع مستقیم به شماره صفحات درسنامه‌های یادشده امکان‌پذیر باشد و داوطلبان بتوانند مفاهیم و پاسخ‌ها را به طور کامل مرور کنند.

با این حال، توصیه می‌شود که در کنار مطالعه این کتاب، درسنامه‌های عمومی و تخصصی ماده ۲۷ رشته شهرسازی نیز مورد بررسی قرار گیرد تا درک کامل‌تر مفاهیم، موارد مرتبط و جزئیات تکمیلی فراهم شود و مطالعه شما از هر نظر جامع و کاربردی باشد.

این کتاب به انضمام درسنامه‌های عمومی و تخصصی ماده ۲۷ رشته شهرسازی، مجموعه‌ای مستند، جامع و کاربردی برای آمادگی حرفه‌ای و تسلط بر مباحث شهرسازی فراهم می‌آورد.

شهرسازی، حرفه‌ای فراتر از طراحی فضاها و نقشه‌ها است. هر خیابان، هر میدان و هر فضای باز، نمایانگر روابط انسانی و اجتماعی است که تنها با درک عمیق و تفکر دقیق قابل فهم‌اند. حرفه ما، نیازمند مشاهده، تحلیل و تخیل است و آزمون‌ها تنها ابزاری برای سنجش دانش فنی و مهارت‌های تحلیلی ما هستند، نه همه آنچه که یک شهرساز باید بداند.

در مسیر یادگیری، پرسش‌ها همواره پدیدار می‌شوند؛ هر سؤال فرصتی است برای تعمق، هر نکته پاسخ داده شده، چراغی برای روشن‌تر شدن مسیر حرفه‌ای است. این کتاب با هدف پاسخ تشریحی سؤالات آزمون‌های گذشته نوشته شده، اما بیش از آن، فرصتی است برای درک عمیق مفاهیم و تمرین تحلیل مسائل واقعی شهرسازی.

هر پاسخ، یک درک تازه از اصول و روابط پیچیده شهرسازی را ارائه می‌دهد. با مطالعه این اثر، شما نه تنها با آزمون‌های ماده ۲۷ نظام آشنا می‌شوید، بلکه می‌توانید دید وسیع‌تری نسبت به آزمون‌های نظام مهندسی و حتی فعالیت حرفه‌ای در حوزه برنامه‌ریزی شهری پیدا کنید.

آموزش در این حرفه، سفری پیوسته است و هر لحظه فرصت یادگیری جدیدی پیش روی ما قرار دارد. مطالعه دقیق و تحلیل درست، کلید رسیدن به تسلط و موفقیت است. این کتاب شما را در این مسیر همراهی می‌کند، تا هر نکته و هر تحلیل، بخشی از ابزارهای حرفه‌ای شما شود.

هر پرسش، دری است به سوی دانایی.

هر پاسخ، نوری است که راه را روشن می‌کند.

در مسیر شهرسازی، دانستن تنها کافی نیست؛ درک و فهم، روح حرفه ماست.

متن سپاس و قدردانی

با نهایت سپاس و احترام، مراتب قدردانی خود را از تمامی عزیزانی که در مسیر تولید و نشر این کتاب همراه و یاری‌رسان بودند، ابراز می‌کنم.

انتشارات نوآور، با بینشی ژرف و اهتمامی حرفه‌ای، زمینه را برای عرضه این اثر در قالبی درخور و آراسته فراهم ساخت؛ اقدامی که بی‌گمان به ارتقای دانش و جریان علمی در حوزه شهرسازی خواهد انجامید.

قدردانی ویژه از جنابان محترم برادران نصیرنیا دارم؛ مدیریتی که با درایت و ثبات قدم، هدایت پروژه را با شور مسئولانه پی گرفت و با برنامه‌ریزی دقیق و حمایت مستمر، امکان تحقق این انتشار را فراهم آورد. منش و رویکرد ایشان، نمونه‌ای است از پیوند مسئولانه مدیریت و رسالت علمی.

از سرکار خانم فاطمه بیگلی نیز به گرمی سپاسگزارم؛ همکار گرامی‌ای که با دقت نظر، صبوری و روحیه حرفه‌ای، در هر مرحله همراه روند تولید بودند و با ظرافت کاری خود، کیفیت اثر را ارتقا بخشیدند. حضور و تلاش ایشان چون روشنائی خاموشی است که کار دقیق را ممکن می‌سازد.

ثمره این هم‌افزایی، کتابی است که نه تنها چراغی فروزان در مسیر داوطلبان و اهل فن می‌افروزد، بلکه جلوه‌ای ماندگار از همدلی، شور تلاش و پای‌بندی به رسالت علمی است. در ورق‌های این اثر، کوشش‌های بی‌وقفه و خستگی‌ناپذیر برادران نصیرنیا و همراهی دلسوزانه و حرفه‌ای سرکار خانم فاطمه بیگلی تجلی می‌یابد؛ تلاش‌هایی که اکنون در قالب این کتاب، انعکاسی کوچک اما صادقانه از سپاس و قدردانی نویسنده نقش می‌بندد و نشانی فاخر از همراهی آنان در مسیر تحقق این اثر علمی و حرفه‌ای به یادگار می‌ماند.

با سپاس و دعای خیر برای همه کسانی که با عشق و تعهد، راه دانش و خدمت را استمرار می‌بخشند.

متن تقدیم

این کتاب به همه عزیزانی تقدیم می‌شود که؛

- در مسیر شهرسازی گام برمی‌دارند؛

به همه کسانی که در جستجوی دانش، درک و زیبایی فضاهای شهری هستند؛

- به داوطلبانی که با تلاش و پشتکار می‌خواهند بر آزمون‌های صلاحیت کارشناسان رسمی و نظام مهندسی فائق آیند.

باشد که هر صفحه از این اثر، چراغی روشن در مسیر یادگیری و خلاقیت حرفه‌ای شما باشد، و هر جمله و تحلیل آن، الهامی برای تعمق، درک عمیق و آفرینش شهری.

به شما که این کتاب را برمی‌دارید و می‌خوانید، با احترام و امید تقدیم می‌شود؛ انشالله که همراه و هم‌گام شما در مسیر روشن و پرمعنای شهرسازی باشد.

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب

مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصرأ متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها، شبکه‌های اجتماعی و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی دی اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی دی، دی وی دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

ماده ۲۳ قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان:

هر کس تمام یا قسمتی از اثر دیگری را که مورد حمایت این قانون است بنام خود یا بنام پدیدآورنده بدون اجازه او و یا عالماً و عمدأ بنام شخص دیگری غیر از پدیدآورنده، نشر یا پخش یا عرضه کند به حبس تأدیبی از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم خواهد شد. با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی دی اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی و یا شبکه اجتماعی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایت، کانال و گروهی در شبکه‌های اجتماعی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در رسانه‌های مذکور قرار دهد و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات که روزانه محتوای سایت‌ها و شبکه‌های اجتماعی را پایش می‌نمایند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدامات مقتضی را به عمل آورده، و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ افست و ... از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤرّعین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

بعضاً مشاهده می‌شود که افراد ناآگاه بدون اطلاع از موارد و ماده قانون فوق (و حتی گاهی با نیت کمک به دیگران) اقدام به انتشار فایل کتاب ناشر در شبکه‌های اجتماعی یا فضای مجازی می‌نمایند و با اینکار علاوه به وارد نمودن خسارات جبران‌ناپذیر به ناشر و مؤلف، باعث تعطیلی و بیکاری خیل عظیمی از شاغلین در بسیاری از مشاغل مربوط به کتاب مانند ناشر، مؤلف، کتابفروش، لیتوگرافی، صحافی، چاپخانه، موزع و ... می‌گردند. و از طرف دیگر شخص خاطی با این کار مورد شکایت حقوقی و کیفری ناشر و مؤلف قرار می‌گیرد و باید علاوه بر پرداخت تمامی خسارات وارده به ناشر و مؤلف، متحمل جزای حبس تأدیبی نیز باشد. لذا خواهشمند است با آگاهی از مطالب فوق، ناشران را در ارائه خدمات هر چه بیشتر و بهتر یاری فرمایید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب،

از نظر قانونی غیرمجاز، و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۹۲ - ۰۲۱ ۶۶۴۸۴۱۹۰ و یا از طریق منوی بالای سایت نشر نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد مدیریت ارسال نمایید، تا از تضییع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد مدیریت - گزارش تخلفات



پاسخ‌های تفصیلی آزمون صلاحیت کارشناس شهرسازی (ماده ۲۷)

بخش اول (آزمون سال ۱۳۸۴)

قسمت اول (سؤالات عمومی)

تاریخ آزمون ۱۳۸۴/۱۱/۲۷

۱- در تقسیم املاک غیر منقول تسلط مالکانه مالکین به چه نحو حل و فصل می‌شود؟

(۱) با یک برگ توافقنامه عادی با گواهی اداره ثبت محل

(۲) با تراضی مالکان ملک در محضر مدعی‌العموم محل وقوع ملک

(۳) بوسیله دادگاه‌های بدوی یا تجدیدنظر

(۴) مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی و تنظیم تقسیم‌نامه

☒ پاسخ سؤال، گزینه (۴) می‌باشد.

☒ مستندات و توضیحات

تقسیم ملک مشاع ماهیتاً یا از طریق افراز قانونی (قانون افراز و فروش املاک مشاع ۱۳۵۷) یا از طریق تراضی و توافق صورت می‌گیرد.

طبق ماده ۵۹۱ قانون مدنی: «تقسیم موجب افراز سهم هر شریک است و بعد از تقسیم، هر شریک مالک مفروز خود می‌شود.»

- در صورت توافق، تقسیم‌نامه باید در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم گردد تا قابلیت ثبت و ترتیب اثر داشته باشد.

- اسناد عادی به دلیل عدم قابلیت ثبت در دفتر املاک و عدم رسمیت کافی، معتبر نیستند.

- مدعی‌العموم هیچ صلاحیتی در امور ثبتی و تقسیم ندارد.

- دادگاه فقط زمانی وارد می‌شود که بین شرکا اختلاف باشد و اداره ثبت امکان افراز نداشته باشد.

- در حالت عادی، تقسیم با تنظیم تقسیم‌نامه رسمی در دفترخانه انجام می‌شود.

استنادات قانونی:

- **ماده ۵۹۱ قانون مدنی:** هرگاه تمام شرکاء به تقسیم مال مشترک راضی باشند تقسیم به نحوی که شرکاء تراضی نمایند به

عمل می‌آید و در صورت عدم توافق بین شرکاء، حاکم اجبار به تقسیم می‌کند مشروط بر اینکه تقسیم مشتمل بر ضرر نباشد که در این صورت اجبار جایز نیست و تقسیم باید به تراضی باشد.

- قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷

- آیین‌نامه اجرایی قانون افراز ۱۳۵۸

- مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت (الزام به رسمی بودن اسناد معاملات املاک):

ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک: ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱. کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک: در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه

مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱. کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲. صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

بررسی گزینه‌ها

- گزینه (۱) - توافقنامه عادی فاقد اعتبار ثبتی و قابلیت اجرا است، بنابراین نمی‌تواند پاسخ سؤال باشد.
- گزینه (۲) - تراضی در محضر مدعی‌العموم، مرجع یادشده فاقد صلاحیت درخصوص موضوع است.
- گزینه (۳) - دادگاه فقط در صورت اختلاف و عدم امکان افزاز توسط ثبت می‌تواند محل رجوع باشد.
- گزینه (۴) - دفترخانه اسناد رسمی، پاسخ صحیح بوده و مطابق نص قانون است.

۲- پلاک ثبتی شماره ۶۹۳۳/۱۸/۸۲۴ از بخش دو تهران به چه ترتیب قرائت و در اسناد ثبتی توضیح داده می‌شود؟

- (۱) پلاک ثبتی شماره ۶۹۳۳ در مجاورت پلاک‌های ثبتی ۱۸ و ۸۲۴ از بخش دو تهران
- (۲) پلاک ثبتی شماره ۸۲۴ فرعی از پلاک ۱۸ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی بخش دو تهران
- (۳) پلاک ثبتی شماره ۸۲۴ فرعی مجزا شده از ۱۸ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی بخش دو تهران
- (۴) پلاک ثبتی شماره ۶۹۳۳ اصلی از بخش دو تهران فرعی ۸۲۴ مجزا شده از ۱۸ اصلی

☒ پاسخ سؤال، گزینه (۳) می‌باشد.



مستندات و توضیحات در نظام ثبت، قاعده قطعی قرائت و نگارش پلاک‌های ثبتی این است که از فرعی‌ترین شماره

(سمت راست) شروع کرده و به ترتیب به سمت چپ می‌رویم تا به پلاک اصلی برسیم.

بنابراین، ۶۹۳۳/۱۸/۸۲۴ به این معنا است:

- پلاک ۸۲۴ فرعی

- مجزا شده از پلاک ۱۸ فرعی

- پلاک ۶۹۳۳ اصلی بخش دو تهران.

تفاوت بین عبارت «فرعی از» و «مجزا شده از فرعی از» از نظر ثبتی اهمیت دارد، چون پلاک ۸۲۴ نه مستقیماً از اصلی

۶۹۳۳، بلکه از ۱۸ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی منشعب شده است.

بررسی گزینه‌ها

- گزینه (۱) - چون «مجاورت» مفهومی در قرائت پلاک ندارد و صرفاً به توصیف جغرافیایی اشاره دارد، بنابراین نادرست است.
- گزینه (۲) - عبارت «فرعی از» را آورده، اما «مجزا شده» را حذف کرده و همین باعث ابهام در منشعب بودن می‌شود، لذا ناقص است.
- گزینه (۳) - دقیقاً مطابق با قاعده ثبتی و ترتیب درست قرائت پلاک می‌باشد، بنابراین صحیح است.
- گزینه (۴) - ترتیب قرائت را برعکس بیان کرده (از اصلی به فرعی)، لذا نادرست است.

۳- دادگاه‌ها در مورد اسناد مالکیت معارض کدام سند را ابطال می‌نمایند؟

- (۱) سند مالکیتی که تحدید حدود آن انجام نشده است.
- (۲) سند مالکیتی که اظهارنامه ثبتی و تنظیم شده ندارد.
- (۳) سند مالکیتی که فاقد عملیات ثبتی است.
- (۴) سند مالکیتی که بر اساس مندرجات در دفتر املاک مؤخرالصدور است.

☒ پاسخ سؤال، گزینه (۳) می‌باشد.



مستندات و توضیحات موادی از لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض: هر موقع در هیأت نظارت تشخیص شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱. سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد، نسبت به مورد تعارض سند معارض تلقی می‌شود.

۲. ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند.

در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی، وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) ابلاغ می‌نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با خطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت ۲ ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوا را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد. اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود.

ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض: دارنده سند مالکیت مقدم، قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار، سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض: دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده، حق هیچ‌گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

تبصره: دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده، تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

- در امور ثبتی، اصل بر این است که سند مالکیتی که ثبت آن مقدم بر سند دیگر باشد، معتبر است و سند بعدی که متعارض با آن باشد، سند معارض خوانده می‌شود.

- تحدید حدود یکی از مراحل مهم ثبت ملک است که مرزهای دقیق و قانونی ملک را مشخص می‌کند. سندی که تحدید حدود نشده باشد، ضعف دارد اما این به معنی ابطال سند نیست، بلکه ممکن است مورد رسیدگی قرار گیرد.

- اظهارنامه ثبتی: ثبت رسمی سند در دفاتر ثبت اسناد همراه با تنظیم اظهارنامه و عملیات ثبتی است. سندی که فاقد این مراحل باشد، اصولاً فاقد اعتبار لازم است.

مهم‌ترین ملاک در تشخیص سند معارض، تاریخ ثبت سند در دفتر املاک است؛ سند مؤخرالصدور (جدیدتر) نسبت به سند قبلی (مقدم‌الصدور)، از ارزش کمتری برخوردار است چون انجام معامله با آن امکان‌پذیر نیست.

بررسی گزینه‌ها

گزینه (۱) - سندی که تحدید حدود نشده است، ممکن است قابل رسیدگی باشد ولی الزاماً ابطال نمی‌شود.

گزینه (۲) - سندی که اظهارنامه ثبتی و عملیات ثبتی ندارد، اصولاً اعتبار ندارد و قابل ابطال است، اما این صرفاً نبود مراحل ثبت است، نه ملاک اصلی در معارضه.

گزینه (۳) - سند فاقد عملیات ثبتی از اعتبار قانونی برخوردار نیست.

گزینه (۴) - سند مالکیتی که بر اساس مندرجات در دفتر املاک، مقدم‌الصدور است نسبت به سند معارض ارجحیت دارد.

- دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده، تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

۴- در صورتی که اعتراضی در ارتباط با اصل درخواست ثبت ملک در مهلت قانونی توسط اداره ثبت وصول شود مرجع رسیدگی کننده به اعتراض کدام یک از گزینه‌های زیر است؟

(۲) شورای عالی ثبت

(۱) هیأت نظارت

(۴) دادگاه صالح محل وقوع ملک

(۳) شورای عالی و هیأت نظارت مجتمعاً

پاسخ سؤال، گزینه (۴) می‌باشد.



مستندات و توضیحات

ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک: هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرضحال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود، در مقابل عرضحال باید رسید داده شود. در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک: در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی قید می‌شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می‌کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید در غیر این صورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. مبدأ اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه‌ای است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشند.

تبصره (الحاقیه ۱۱/۰۸/۱۳۸۰): دادگاه‌ها در مورد دادخواست‌های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوط تسلیم شده و داخل مدت می‌باشد به موضوع رسیدگی و الاً قرار مقتضی صادر می‌نماید.

بررسی گزینه‌ها

- گزینه (۱) - هیأت نظارت:** فقط صلاحیت رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی دارد، نه اصل مالکیت.
- گزینه (۲) - شورای عالی ثبت:** مرجع تجدیدنظر از آراء هیأت نظارت است، باز هم صلاحیت ماهوی ندارد.
- گزینه (۳) - هیأت نظارت و شورای عالی ثبت:** اساساً بی‌ارتباط با اعتراضات مالکیت است.
- گزینه (۴) - دادگاه صالح محل وقوع ملک:** طبق مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت، دادگاه تنها مرجع قانونی رسیدگی به اعتراضات نسبت به اصل درخواست ثبت.

اطلاعات تکمیلی

هیأت نظارت و شورای عالی ثبت، مراجع اداری ثبتی هستند و صلاحیت آن‌ها محدود به اختلافات و اشتباهات اجرایی و اداری ثبت است (مثل اشتباه در ثبت دفتر املاک، تصرفات، اصلاح حدود و ...)، اما اعتراض به اصل تقاضای ثبت (یعنی مالکیت و حق متقاضی) یک موضوع ماهوی و قضایی است، نه صرفاً ثبتی - اداری.

طبق مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک؛ هر کس نسبت به ملکی که تقاضای ثبت آن شده ادعای حقی داشته باشد، می‌تواند در مهلت قانونی (۹۰ روز از تاریخ انتشار آگهی) اعتراض کند. رسیدگی به این اعتراض در صلاحیت دادگاه عمومی محل وقوع ملک است.

بنابراین، هیچ‌کدام از مراجع اداری ثبت (هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت) صلاحیت ورود به اعتراضات مربوط به اصل مالکیت را ندارند.

۵- مغازه‌ای با اجاره ماهیانه سه میلیون ریال به اجاره داده شده است پس از طی ۱۰ سال و افزایش اجاره ماهیانه به پنج میلیون ریال مالک تقاضای تخلیه ملک را نموده است، حقوق مالک و مستأجر با کدام یک از گزینه‌های زیر مطابقت دارد؟

- (۱) پرداخت یکسال اجاره به مستأجر
- (۲) پرداخت سرقفلی به مستأجر
- (۳) پرداخت اجرت‌المثل به مالک
- (۴) پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر

☒ پاسخ سؤال، گزینه (۴) می‌باشد.

مستندات و توضیحات

طبق ماده ۱۵ قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶: در موارد زیر پس از انقضاء مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است:

۱. تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود و شهرداری‌ها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط پروانه ساختمان و یا گواهی مورد نظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

۲. تخلیه به منظور احتیاج شخص مؤجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

۳. در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود درخواست تخلیه نماید.

در موارد سه‌گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد.

توضیحات تکمیلی

اگر قرارداد پیش از قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ تنظیم شده باشد، مشمول قانون ۱۳۵۶ است.

چون سؤال اشاره به «مغازه» و «حق کسب و پیشه» دارد، دلیل بر این است که منظور قانون ۱۳۵۶ است.

طبق قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶:

اجاره مغازه صرفاً با پایان مدت منقضی نمی‌شود.

مالک فقط در موارد معینی می‌تواند درخواست تخلیه کند (نیاز شخصی، نوسازی، عدم پرداخت اجاره و ...).

در هر حال، مستأجر دارای حق کسب و پیشه و تجارت است و باید هنگام تخلیه، این حق به او پرداخت شود.

طبق قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶:

در قراردادهای بعد از سال ۱۳۷۶، اگر سرقفلی در ابتدای عقد پرداخت شده باشد، مستأجر هنگام تخلیه مستحق دریافت آن است.

اگر سرقفلی پرداخت نشده باشد، مستأجر فقط مکلف به تخلیه است و حقی ندارد.

بررسی گزینه‌ها

گزینه (۱) - پرداخت یکسال اجاره به مستأجر: این مربوط به برخی موارد فسخ در قانون ۱۳۵۶ است (مثلاً در تخلیه به علت نیاز شخصی مالک، ممکن است جبران خاصی لحاظ شود)، ولی قاعده کلی نیست.

گزینه (۲) - پرداخت سرقفلی به مستأجر: اصطلاح «سرقفلی» عمدتاً در قانون ۱۳۷۶ کاربرد دارد. در قانون ۱۳۵۶ صحبت از «حق کسب و پیشه» است.

گزینه (۳) - پرداخت اجرت‌المثل به مالک: اجرت‌المثل در فرض تصرف بدون اذن یا غصب مطرح می‌شود، نه در اجاره معتبر.

گزینه (۴) - پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر: دقیقاً مطابق قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ بوده و مالک برای تخلیه باید این حق را به مستأجر بپردازد.

مقایسه سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در قوانین قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶

ویژگی‌ها	سرقفلی	حق کسب و پیشه و تجارت
مبنای حقوقی	قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶	صرفاً بر اساس عُرف و حمایت قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶
ماهیت	مال یا وجهی است که مستأجر (یا شخص ثالث) در ابتدای عقد اجاره به مؤجر می‌پردازد در مقابل امتیاز تقدم در اجاره یا حق استفاده تجاری از ملک	حقی است که به‌تدریج و بر اثر تلاش، جذب مشتری و رونق کسب‌وکار مستأجر ایجاد می‌شود.
زمان ایجاد	در زمان انعقاد عقد اجاره (ابتدایی)	پس از گذشت مدت زمان فعالیت و رونق کسب‌وکار
انتقال	قابل انتقال است (با رعایت شرایط قانونی و غالباً با رضایت مؤجر)	انتقال با محدودیت‌های قانونی و گاهی نیازمند حکم دادگاه است.
پرداخت‌کننده/دریافت‌کننده	پرداخت‌کننده: مستأجر ← دریافت‌کننده: مؤجر	پرداخت‌کننده: مؤجر ← دریافت‌کننده: مستأجر
شرط پرداخت در زمان تخلیه	فقط در صورتی که در قرارداد شرط شده یا قانوناً حق داشته باشد.	در هر صورت (به موجب قانون ۱۳۵۶) مستأجر هنگام تخلیه استحقاق دریافت حق کسب و پیشه دارد.
قابلیت اسقاط	قابل اسقاط توسط مستأجر است.	قابل اسقاط به‌طور مطلق نیست، چون ریشه در نظم عمومی دارد.
قانون حاکم	عمدتاً قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶	قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶

۶- دیوار بین آپارتمان‌های مجاور در یک مجتمع مسکونی متعلق به کدام آپارتمان است:

- (۱) آپارتمان شمالی
(۲) آپارتمان جنوبی
(۳) دیوار بین همه مالکان مجتمع مشاع است.
(۴) دیوار بین دو آپارتمان مشترک است.

☒ پاسخ سؤال، گزینه (۴) می‌باشد.

☒ مستندات و توضیحات

ماده ۱۰۹ قانون مدنی: دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می‌شود مگر اینکه قرینه یا دلیلی بر خلاف آن موجود باشد.

۷- کدام یک از اماکن زیر در یک مجموعه آپارتمانی می‌تواند جزء مشاعات نباشد؟

- (۱) پارکینگ
(۲) پیلوت
(۳) حیاط خلوت
(۴) راه پله

☒ پاسخ سؤال، گزینه (۱) می‌باشد.

☒ مستندات و توضیحات

ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها: قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک تعیین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها: قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها: قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد. تبصره: گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک ممنوع است. قسمت‌های مشترک در مالکیت مشاع تمام شرکاء ملک است هر چند که در قسمت‌های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت‌ها عبور نماید.

ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها: قسمت‌های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها عبارت است از: الف) زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب) تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتور، تلفن مرکزی، انبار عمومی، ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه‌های فاضلاب، لوله‌ها از قبیل (لوله‌های فاضلاب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری) گذرگاه‌های زباله و محل جمع‌آوری آن و غیره.

پ) اسکلت ساختمان.

تبصره: جدارهای فاصل بین قسمت‌های اختصاصی، مشترک بین آن قسمت‌ها است مشروط بر این که جز اسکلت ساختمان نباشد.

ت) درها و پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها، پاگردها که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته‌اند.

ث) تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تامین‌کننده روشنایی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن‌های اختصاصی، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های ایمنی.

ج) بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا، در آن احداث گردیده‌است.

ح) نمای خارجی ساختمان.

خ) محوطه ساختمان، باغ‌ها و پارک‌ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت اختصاصی نیز ثبت نشده‌باشد.