



مرجع کارشناسان رسمی دادگستری و قوه قضائیه (۲)

مباحث ثبتی و املاکی

(ویژه تمامی رشته‌ها)



تألیف و تدوین:

محمدعلی فرشادفر

دبیر کمیته آموزش کانون کارشناسان رسمی دادگستری

ویراستار:

محبت محمودیان



سرشناسه:
عنوان و نام‌پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست‌نویسی:
یادداشت:
شماره کتابشناسی ملی:

فرشادفر، محمدعلی-۱۳۴۹
مرجع کارشناسان رسمی دادگستری و قوه‌قضائیه (۲) مباحث ثبتی و املاکی /
تألیف و تدوین: محمدعلی فرشادفر
تهران نوآور ۱۳۹۸.
ص. ۳۴۰
۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۴۳۵-۷
فیبا مختصر
فهرست‌نویسی کامل این اثر به نشانی <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است.
۵۶۰۰۲۱۲

مرجع کارشناسان رسمی دادگستری و قوه‌قضائیه (۲)
مباحث ثبتی و املاکی



نشر نوآور

ناشر همکار: پارسیا

تألیف و تدوین: محمدعلی فرشادفر
ویراستار: محبت محمودیان
ناشر: نوآور
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۸
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۴۳۵-۷
قیمت: ۵۵۰۰۰ تومان

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، خیابان شهدای زلدارمیری
نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸، طبقه دوم،
واحد ۶ تلفن: ۹۲-۶۶۴۸۴۱۹۱، 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 می‌باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از
قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی، هر
نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، 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 می‌گیرند.

لطفاً جهت دریافت الحاقات و اصلاحات احتمالی این کتاب به سایت انتشارات نوآور مراجعه فرمایید.

www.noavarpub.com

<https://telegram.me/noavarpub>

<https://www.instagram.com/noavarpub/>

فهرست مطالب

۱۷	فصل اول: فرهنگ اصطلاحات کاربردی ثبتی و املاکی
۱۷	آشنایی با اصطلاحات ثبتی
۳۳	فصل دوم: حق سرقتی و کسب و پیشه
۳۳	تعریف لنوی سرقتی در فرهنگ لغات
۳۳	سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۳۵	نکات تکمیلی سرقتی
۳۵	۱- تعیین ارزش سرقتی مغازه با دو دهانه
۳۵	۲- تعیین ارزش سرقتی مغازه با چنددهانه
۳۶	۳- تعیین ارزش سرقتی مغازه با عمق بیشتر از مغازه معیار
۳۶	۴- حدود ارزش سرقتی مغازه‌های با تعداد دهانه‌های بیشتر و عمق بیشتر
۳۶	۵- تعیین ارزش سرقتی مغازه‌های با اشکال خاص
۳۷	۶- تعیین حدود ارزش سرقتی مغازه با عمق کم
۳۷	۷- تعیین حدود ارزش سرقتی مغازه‌ای که مقداری از مغازه استاندارد بزرگ‌تر است
۳۸	محاسبه سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۴۰	نحوه محاسبه سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حالت‌های مختلف
۴۱	آیتم‌های مؤثر در ارزیابی و قیمت‌گذاری حق کسب و پیشه و تجارت محل کسب
۴۳	انواع سرقتی
۴۴	کاربری ملک از لحاظ مقررات شهرداری چه اثری در تحقق حق کسب و پیشه دارد؟
۴۴	۴۰ پرسش و پاسخ در خصوص حق کسب و پیشه تجارت و سرقتی
۵۴	تخلیه و حق کسب و پیشه ملک را به چه صورتی می‌توان انجام داد؟
۵۴	دانستنی‌های سرقتی و املاک
۵۴	توقیف سرقتی
۵۵	نحوه تعیین ارزش حق کسب و پیشه
۵۵	بررسی اجاره‌های طولانی مدت اماکن تجاری و تصور ایجاد حق سرقتی برای مستأجر
۵۶	انتقال سرقتی در ملک موقوفه
۵۷	املاک تعیین مساحت، در تعیین حق سرقتی املاک تجاری
۵۷	پرسش و پاسخ سرقتی
۵۷	محدودیت‌های تخلیه در قانون ۱۳۵۶
۵۹	ضوابط غیرمادی زیر مستقیماً در مقدار سرقتی مؤثر است
۶۰	تأثیر سرقتی در تعیین اجاره‌بها
۶۰	امکان توقیف حق سرقتی و کسب و پیشه
۶۰	کاربری محل بانک‌ها و تعیین میزان سرقتی آنها
۶۱	شرط پرداخت حق سرقتی منوط به تخلیه عین مستأجره
۶۲	دستور یا حکم تخلیه به لحاظ عدم رعایت شروط مندرج در قانون
۶۳	حکم ساخت بالاتر برای مالکن توسط مستأجر در محل سرقتی چیست؟
۶۳	حقوق مالکانه
۶۳	چگونگی محاسبه حق کسب و پیشه در صورت فوت مستأجر و مطالبه ورثه
۶۴	نکات کاربردی و پیشنهادی در باب سرقتی و اجاره آقای مهندس معزی
۶۶	تعیین حق کسب و پیشه آقای مهندس شاهرخ ابراهیمی قاجار

- روش تجربی پیشنهادی برای محاسبه میزان حق کسب و پیشه ۶۹
- تعیین نسبت ارزش سرقتی به طور تقریبی برای مجتمع‌های تجاری ۷۲
- سرقفلی مغازه‌های با کاربری اداری ۷۳
- فصل سوم: قوانین و مقررات شهرداری و شهرسازی** ۷۴
- تعاریف واژه‌های مورد استفاده در شهرداری‌ها ۷۴
- برخی مفاهیم و اصطلاحات شهرسازی ۷۵
- کمیسیون‌های شهرداری ۷۶
- قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری ۷۶
- ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها ۷۷
- ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ۷۸
- تبصره‌های کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری ۷۹
- ۳۰ نظریه مشورتی در خصوص کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها ۸۱
- اعتراض به رأی تخریب کمیسیون ماده صد شهرداری‌ها ۸۲
- احکام تملک ۸۲
- آیا ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها ناسخ ماده ۳۴ قانون مدنی است؟ ۸۳
- استفاده تجاری در محل مسکونی در منطقه تجاری ۸۳
- قانون راجع به لغو حق مرغوبیت ۸۴
- نقش کارشناسی در ارتباط با فروش معابر متروکه ۸۴
- اگر از ملک مسکونی استفاده تجاری شود از نظر شهرداری مشکلی ایجاد می‌گردد؟ ۸۵
- انواع ملک از نظر کاربری ۸۶
- انواع کاربری‌های شهری بر اساس طرح‌های جامع و طرح تفصیلی ۸۸
- در موضوع تعریف کوچه عمومی و خصوصی و اختلافات و تشابه‌های آن ۸۸
- اصل بر عمومی بودن کوچه و معبر است. خصوصی بودن بن‌بست استثنا است ۸۹
- گزیده‌ای از قوانین شهرداری ۸۹
- شهرداری، تغییر کاربری، کمیسیون ماده ۵ ۹۱
- مرجع صالح جهت صدور مجوز تغییر کاربری زمین ۹۱
- شرحی مختصر در خصوص طرح جامع و طرح تفصیلی ۹۲
- ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده شهری ۹۳
- قانون نحوه تقویم اینیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها ۹۴
- فصل چهارم: درس‌هایی از ساختمان پلاسکو** ۱۰۱
- بقای یا زوال حق سرقفلی مغازه‌داران ساختمان پلاسکو ۱۰۱
- مستأجران پلاسکو از دیدگاه حقوقی چه حقی داشته و دارند؟ ۱۰۲
- ابعاد حقوقی و قانونی مسئولین مرتبط با حادثه ساختمان پلاسکو ۱۰۴
- حق مالک و مستأجر در ساختمان پلاسکو ۱۰۵
- فصل پنجم: مثال‌های کاربردی از سرقفلی و کسب و پیشه** ۱۰۷
- اختلاف در خرید سرقفلی بین مالک ملک و صاحب سرقفلی ۱۰۷
- سایر نکات: ۱۰۷
- اختلاف در واگذاری سرقفلی یک باب دکان تجاری بین مالک و صاحب سرقفلی ۱۰۷
- سایر نکات: ۱۰۸
- نمونه نظریه کارشناسی نحوه محاسبه حق کسب و پیشه مغازه ۱۰۹
- مثال‌های نحوه محاسبه حق کسب و پیشه ۱۱۰



نمونه گزارش کارشناس رسمی دادگستری حق کسب و پیشه	۱۱۱
فصل ششم: نظرات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه	۱۱۳
آیا اسناد اجراهای که در وزارتخانهها و یا سازمانهای دولتی با افراد تنظیم می‌گردد، اسناد رسمی تلقی می‌شوند یا خیر؟ ۱۱۳	۱۱۳
آیا می‌توان برای باقیمانده متصرفین که موفق به احداث اعیانی نشده‌اند سند مالکیت مفروزی صادر کرد یا خیر؟ ۱۱۳	۱۱۳
آیا اداره ثبت بدون تأیید نقشه از طرف شهرداری مکلف به اجرای دادنامه می‌باشد یا خیر؟ ۱۱۴	۱۱۴
چنانچه معامله باطل با سند رسمی انجام شده باشد، دادگاه صادرکننده حکم بطلان معامله آیا مکلف است سند رسمی را ابطال نماید؟ ۱۱۴	۱۱۴
اراضی موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع ملی قابل تملک نیست. ۱۱۵	۱۱۵
پرسش و پاسخ دعاوی تخلیه. ۱۱۵	۱۱۵
سهل‌انگاری دفترخانه در مورد وصول حقوق دولت. ۱۱۵	۱۱۵
توقیف سرقفلی مغازه‌ی بدهکار. ۱۱۶	۱۱۶
حکم تخلیه‌ی مورد اجاره به صورت مشاع. ۱۱۶	۱۱۶
آیا ابطال سند اول موجب بلائز شدن سند دوم نمی‌شود؟ ۱۱۷	۱۱۷
تقاضای صدور حکم به بطلان معامله سرقفلی. ۱۱۷	۱۱۷
اجرای مواد اصلاحی قانون ثبت مصوب سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰. ۱۱۸	۱۱۸
ماده ۱۴۷ قانون ثبت، تغییر کاربری املاک واقع در محدوده قانونی شهر. ۱۱۸	۱۱۸
تقاضای تخلیه‌ی ید مستأجر نسبت به سهام خود در مورد ملک مشاعی. ۱۱۹	۱۱۹
شهرک‌های صنعتی تابع مقررات شهرداری نبوده و احداث بنا در آن نیاز به صدور پروانه ساختمانی از شهرداری ندارد. ۱۱۹	۱۱۹
مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری. ۱۲۰	۱۲۰
آیا املاک توقیف شده جزء مستثنیات دین می‌باشد؟ ۱۲۰	۱۲۰
مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت. ۱۲۰	۱۲۰
خریدار ملک مشاعی. ۱۲۱	۱۲۱
برخی از تخلفات مانند تغییر کاربری بناهای ایجادشده به تجاری. ۱۲۱	۱۲۱
آیا محل کسب و پیشه مشمول مقررات مربوط به مستثنیات دین است؟ ۱۲۱	۱۲۱
اعتراض بر ثبت ملک طبق مواد ۸۳ تا ۸۵ آیین دادرسی مدنی. ۱۲۲	۱۲۲
ماده ۱۰۰ قانون شهرداری. ۱۲۲	۱۲۲
گودنشینانی که در جنوب تهران فاقد سند مالکیت می‌باشند. ۱۲۲	۱۲۲
مستأجر دارای حق کسب و پیشه، ملک مورد اجاره را سال‌ها بدون دایر کردن محل کسب رها نموده باشد. ۱۲۳	۱۲۳
قابلیت فروش ملکی که در رهن بانک است. ۱۲۳	۱۲۳
نسخ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶. ۱۲۳	۱۲۳
اجاره انباری به عنوان عین مستأجره با حاکمیت قانونی سال ۵۶. ۱۲۳	۱۲۳
فصل هفتم: انواع اراضی	۱۲۵
تعریف انواع اراضی در قانون. ۱۲۵	۱۲۵
تفاوت اراضی بایر و دایر و موات در رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری. ۱۲۶	۱۲۶
کمیسیون‌های صالح برای تشخیص نوع اراضی. ۱۲۶	۱۲۶
صلاحیت دریافت اسناد مالکیت اراضی موات. ۱۲۷	۱۲۷
مرجع تشخیص اراضی ملی و نحوه صدور سند مالکیت آن. ۱۲۸	۱۲۸
روش تشخیص مستثنیات از اراضی ملی. ۱۲۹	۱۲۹
املاک خالصه چه هستند؟ ۱۳۱	۱۳۱
املاک خاصه (سلطنتی). ۱۳۱	۱۳۱
تأثیر کارشناسی در آراء کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری. ۱۳۱	۱۳۱
نقش کارشناس در تغییر کاربری اراضی. ۱۳۲	۱۳۲

۱۳۳. آیا می‌دانید مالکیت اراضی موات شهری از آن کیست؟
۱۳۴. آیا می‌دانید واگذاری اراضی با کاربری مذهبی چگونه صورت می‌پذیرد؟
۱۳۴. تغییر کاربری‌های غیرمجاز در اراضی زراعی و باغ‌ها
۱۳۵. نحوه واگذاری اراضی دولتی با کاربری‌های عمومی به سازمان دولتی به چه نحوه است؟
۱۳۵. آیا می‌دانید واگذاری اراضی با کاربری عمومی چگونه صورت می‌گیرد؟
۱۳۵. آشنایی با قوانین ماده ۱۲ قانون زمین شهری
۱۳۵. آشنایی با قوانین ماده ۱۴ قانون زمین شهری
۱۳۵. آشنایی با قوانین ماده ۱۵ قانون زمین شهری
۱۳۶. ساخت‌وساز در زمین زراعی
۱۳۶. احیاء اراضی موات
۱۳۷. حق ریشه
۱۳۷. اراضی بایر
۱۳۸. مستثنیات ملی شدن اراضی
۱۳۹. آیا می‌دانید اراضی ملی (شهری) چیست؟
- فصل هشتم: سند و اسناد رسمی**
۱۴۰. آشنایی با انواع سند (اصطلاحات رایج)
۱۴۱. نکات کلیدی و مهم در خصوص سند رسمی
۱۴۲. کلمه دیوار در اسناد مالکیت ثبتی در قسمت حدود و مشخصات ملک به چه معناست
۱۴۲. میزان مالکیت در سند چگونه بیان می‌گردد؟
۱۴۳. انواع سند
۱۴۳. انواع کاربری در اسناد مالکیت
۱۴۳. بنچاق
۱۴۴. انواع ملک در اسناد مالکیت
۱۴۴. صورت جلسات ثبتی
۱۴۴. لزوم اصلاح سند مالکیت ملک
۱۴۵. برای تقسیم ملک مشترک چه باید کرد؟
۱۴۵. نحوه تملک اراضی فاقد سند
۱۴۶. تشخیص اصالت سند توسط دادگاه
۱۴۸. شرایط تجمع دو سند رسمی
۱۴۸. شرایط سنددار کردن ملکی که با مبایعه‌نامه فروخته شده و در رهن بانک است
۱۴۸. اختلاف مساحت سند تک‌برگی با پایان کار
۱۴۹. جانمایی و تعیین حدود دقیق زمین در سیستم مختصات UTM از روی سند ملک با پلاک ثبتی
۱۵۰. تفاوت سند ملکی و اوقافی
۱۵۰. ویژگی‌های سند تک‌برگی
۱۵۱. آیا یک سند را می‌توان دو بار در مراجع قضایی وثیقه گذاشت؟ و تکلیف کارشناس در خصوص چنین سندهایی چیست؟
۱۵۲. نقش کارشناس در بررسی مغایرت سند با محل
۱۵۲. سند قطعی (دارای سند مالکیت)
۱۵۲. انواع اسناد مالکیت صادره در اجرای قانون اصلاحات ارضی
۱۵۳. دعوی ابطال سند مالکیت
۱۵۳. اصلاح و تدقیق ابعاد و مساحت سندهای قدیمی جهت اخذ سند تک‌برگی
۱۵۴. روش‌های تطبیق سندهای دفترچه‌ای با محل و چگونگی کسب اطمینان نسبت به اصالت آنها
۱۵۷. اسناد عادی و رسمی
۱۵۹. در موارد زیر، ابطال یا اصلاح سند، با حکم دادگاه انجام می‌شود.

۱۵۹.....	روش صدور سند مالکیت المثنی
۱۶۰.....	اسناد تجاری
۱۶۰.....	مالک ملک
۱۶۱.....	چه زمانی دادگاه، وارد اصالت یک سند برای صدور حکم می‌شود؟
۱۶۱.....	ادعای جعل و انکار و تردید سند در دادگاه و ترتیب رسیدگی به آنها
۱۶۱.....	دعوی الزام به تنظیم سند رسمی
۱۶۲.....	برای سنددار شدن چه کار باید کرد؟
۱۶۲.....	سوء استفاده از املاک و اسناد
۱۶۷.....	سایر نکات:
۱۶۷.....	مثال ادعا برسر مالکیت
۱۶۹.....	آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک
۱۷۰.....	عرصه و عیان ملک چیست؟
۱۷۰.....	پرسش و پاسخ املاک
۱۷۰.....	تفاوت فضای سبز و پارک در جدول مقایسه کاربری‌های کارشناسی چیست؟
۱۷۱.....	محاسبه مقدار قدرالسهم آپارتمان از عرصه با احتساب انباری
۱۷۲.....	کارشناسی در لایحه قانون راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۷
۱۷۳.....	تعریف املاک طلق
۱۷۳.....	انتقال املاک در رهن بدون اذن مرتهن
۱۷۳.....	پرسش و پاسخ درباره شش دانگ
۱۷۴.....	کد رهگیری معاملات املاک چیست؟
۱۷۴.....	استعلام قرارداد املاک از طریق کد ملی و کد رهگیری
۱۷۵.....	ارزش معاملاتی املاک
۱۷۵.....	تعیین قیمت املاک مزایده‌ای و مشکلات و محدودیت‌های فرا روی آن
۱۷۵.....	دستمزد کارشناس رسمی در تعیین اجاره‌بها
۱۷۶.....	تعریف املاک دوکله
۱۷۶.....	ملاکهای سهل البیع بودن املاک چیست؟
۱۷۷.....	می‌خواهم دیوار این زمین را بکشم ولی حد و حدود آن دقیقاً مشخص نیست
۱۷۷.....	اموال مجهول المالك
۱۷۷.....	برآورد اجرت‌المثل ایام گذشته
۱۷۸.....	دخل و تصرف شرکا در مال مشاع چگونه است؟
۱۷۸.....	مستثنیات دین
۱۷۸.....	تصرف در ملک همسایه مجاور
۱۷۸.....	مرجع استعلام برای املاکی که در دفتر ثبت املاک ثبت نشده باشند
۱۷۹.....	دلیل مالکیت
۱۷۹.....	آیا اداره ثبت می‌تواند بدون داشتن حکم از دادگاه، اسناد معارض را باطل کند؟
۱۸۰.....	تفاوت اجرای ثبت با اجرای احکام دادگاه‌ها در چیست؟
۱۸۱.....	فصل نهم: تفکیک، تجمیع و افراز
۱۸۱.....	تعاریف مربوط به تفکیک، تجمیع و افراز
۱۸۲.....	تفاوت تفکیک و افراز
۱۸۳.....	کارشناسان و روش عملی افراز
۱۸۴.....	افراز اراضی واقع در شهرها از طریق کارشناسی
۱۸۴.....	حداقل مساحت قطعات تفکیکی
۱۸۴.....	آیا افراز آپارتمان‌ها امکان‌پذیر است

۱۸۵. افراز و عدم قابلیت افراز.....
۱۸۵. مبدأ زمانی تفکیک زمین‌های بزرگ با سند مادر، به‌منظور تعیین عوارض تفکیکی شهرداری‌ها.....
۱۸۶. تقسیم مال مشاع.....
۱۸۶. برای تقسیم ملک مشترک چه باید کرد؟.....
۱۸۷. فرق تجمیع یا ادغام در قوانین ثبتی.....
۱۸۷. تفاوت پلاک ثبتی با قطعه تفکیکی.....
۱۸۸. نقشه پلاک ثبتی.....
۱۸۸. مراحل انجام افراز و تفکیک (۱).....
۱۹۰. مثال: درخواست تقسیم قطعه زمین مشترک واقع در جاده کلات.....
۱۹۰. مراحل انجام افراز و تفکیک (۲).....
۱۹۵. مبنای تعرفه تفکیک آپارتمان چیست؟.....
۱۹۵. نمونه تقسیم‌نامه آپارتمان‌ها و انباری و پارکینگ به‌موجب صورت‌مجلس تفکیکی.....
۱۹۸. شیوه‌نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان.....
۱۹۹. بخش اول.....
۱۹۹. کلیات:.....
۲۰۰. بخش دوم.....
۲۰۰. - نحوه برداشت و ترسیم نقشه عرصه.....
۲۰۰. بخش سوم.....
۲۰۰. - نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی.....
۲۰۲. قانون افراز و فروش املاک مشاع.....
۲۰۳. آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذرماه سال ۱۳۵۷.....
- فصل دهم: آشنایی با بعضی قوانین ثبتی**..... ۲۰۴
۲۰۴. زمین‌های ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ چیست؟.....
۲۰۵. آشنایی با قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک.....
۲۰۵. آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک.....
۲۰۶. تحدید حدود.....
۲۰۷. نکاتی مهم در خصوص عرصه و اعیان املاک.....
۲۰۷. انواع ملک از نظر مقررات ثبت.....
۲۰۸. ماده ۱۴۹ قانون ثبت.....
۲۰۸. دفاتر ثبت.....
۲۰۹. صلاحیت مأمورین ثبت.....
- فصل یازدهم: ارزیابی**..... ۲۱۰
۲۱۰. قیمت‌گذاری انواع املاک.....
۲۱۲. مقدمه‌ای بر ارزیابی و تعیین قیمت املاک.....
۲۱۴. نظریه کارشناسی در وثیقه ملکی.....
۲۱۶. قسمت دوم.....
۲۱۶. ضریب توثیق املاک.....
۲۱۶. ارزیابی زمین معرفی شده برای وثیقه‌گذاری.....
۲۱۶. ۲۵ نکته مهم در مورد ارزیابی وثیقه در اراضی زراعی.....
۲۱۸. پرسش و پاسخ کارشناسی در خصوص مساحت اختصاصی.....
۲۱۹. پرسش و پاسخ کارشناسی درباره ارزیابی.....
۲۱۹. نحوه تعیین ارزش عرصه یک ملک.....

۲۲۰	عوامل اثر گذار در مرغوبیت املاک
۲۲۰	عوامل مؤثر در تعیین ارزش عرصه ملک
۲۲۰	انطباق سند با محل
۲۲۱	روشهای تطبیق سندهای دفترچه ای با محل و چگونگی کسب اطمینان نسبت به اصالت آنها
۲۲۲	ارزیابی املاک
۲۲۳	ضرورت مطابقت سند و سایر مدارک ملکی با آدرس ملک
۲۲۶	نقش کارشناس رسمی دادگستری در قیمت گذاری املاک
۲۲۶	املاک بازداشت شده
۲۲۶	ارزیابی زمین های واقع در شهرک های صنعتی
۲۲۷	عوامل مؤثر در ارزیابی زمین های واقع در شهرک های صنعتی
۲۲۹	پرسش و پاسخ کارشناسی در مورد بهای املاک واقع در طرح های عمرانی
۲۲۹	آیا با دستور قاضی می توان از بیرون ملک را ارزیابی کرد؟
۲۳۰	تعیین سهم الارث ورثه در ارزیابی
۲۳۰	نحوه قیمت گذاری یک ملک ویلایی
۲۳۰	نحوه تعیین اجاره بها جهت استخر سرپوشیده، سونا و جکوزی
۲۳۱	ارزیابی املاک وثیقه ای
۲۳۳	وثیقه و وظیفه کارشناس در ارزیابی آن
۲۳۴	کارشناسی املاک برای بانک ها
۲۳۴	میزان ارزش عرصه و اعیان املاک
۲۳۵	قیمت عادلانه
۲۳۵	چه موقع ملک به صورت کلنگی ارزشیابی می شود؟
۲۳۶	ارزش املاک دو بر
۲۳۶	در ارزیابی املاک تجاری توجه به نکات ذیل لازم است
۲۳۶	لزوم بازدید از محل
۲۳۶	درصدهای کاربردی در ارزیابی زمین و مسکن
۲۳۷	تعریف ارزش معاملاتی
۲۳۷	موارد مهم در مورد ارزیابی ساختمان ها با عنایت به پایان کار و پروانه ساختمان
۲۳۸	یک مثال در خصوص ارزیابی
۲۴۰	تعیین عمر مفید اعیان
۲۴۱	اثر افزایش ارتفاع (طبقات) در قیمت ساخت و ساز
۲۴۱	تعیین ضرایب کاهش ارزش بنا نسبت به عمر آن
۲۴۴	نکاتی چند در مورد تعیین ارزش اعیان
۲۴۴	مثال بررسی ارزش اعیان آپارتمان قدیمی ساز
۲۴۵	روش اول - از راه ارزش سهم زمین و ارزش آپارتمان: (۴ طبقه با ۸ واحد، ۸ طبقه با ۱۶ واحد)
۲۴۵	روش دوم - از راه ارزش اعیان ساختمان با توجه به قدمت بنا:
۲۴۶	روش سوم - از راه ۴۰٪ ارزش برای عرصه و ۶۰٪ برای اعیان
۲۴۷	تعیین ارزش اعیان از راه ارزش ساختمان با توجه به قدمت بنا
۲۴۹	برآورد قیمت املاک با کاربری های مختلف نسبت به املاک مسکونی (مینا)
۲۵۰	عرف رابع در تعیین قیمت کارشناسی
۲۵۰	عوامل مؤثر در ارزش یابی انباری
۲۵۱	مهم ترین مدارک لازم در ارزیابی املاک
۲۵۱	ارزیابی آپارتمانها
۲۵۲	ضابطه تعیین قیمت عادلانه
۲۵۲	درصد خسارت اعتباری وارد بر ساختمان، به سبب ترک های ناشی از نشست

۲۵۲.....	ارزیابی و تعیین تفاوت قیمت مال سالم و معیوب.....
۲۵۴.....	فصل دوازدهم: موضوعات مالک و مستأجر و اجاره‌بها
۲۵۴.....	استفاده تجاری از ملک مسکونی توسط مستأجر.....
۲۵۴.....	تأمین هزینه‌های ساختمان بر عهده موجر است یا مستأجر؟.....
۲۵۶.....	پرسش و پاسخ موجر و مستأجر.....
۲۵۶.....	حکم تخلیه در ملک انتقال شده و حدوث عیوب.....
۲۵۷.....	کدامیک از موارد ذیل مبین تجاری بودن عین مستأجره است.....
۲۵۸.....	برخی از قوانین موجر و مستأجر.....
۲۵۸.....	مالکیت منافع و حق انتفاع.....
۲۵۸.....	مبلغ ودیعه (رهن) حدود چند درصد قیمت واحد مسکونی می‌باشد؟.....
۲۵۹.....	حقوق و وظایف موجر (اجاره دهنده) در برابر مستأجر.....
۲۵۹.....	برخی نکات اجاره‌نامه.....
۲۶۰.....	بدهی واحد، مسئولیت مالک و استفاده‌کننده بدهکار.....
۲۶۰.....	نکات مهم عقد اجاره.....
۲۶۱.....	مقایسه اجاره، حق انتفاع و عاریه.....
۲۶۲.....	فرق اجرت المسمی و اجرت‌المثل.....
۲۶۲.....	اجاره به شرط تملیک.....
۲۶۲.....	مستأجرین عرصه به چه کسانی گفته می‌شود؟.....
۲۶۴.....	رهن و انواع آن.....
۲۶۵.....	هزینه‌های آپارتمان نشینی.....
۲۶۶.....	تفاوت خلع ید با تخلیه ید.....
۲۶۷.....	انتقال مورد اجاره.....
۲۶۷.....	قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر برحسب تاریخ تصویب.....
۲۶۸.....	نحوه افزایش اجاره‌بها برحسب نسبت سطح زیرینا.....
۲۶۹.....	مطالبه اجرت‌المثل ناشی از اجارات معوقه.....
۲۶۹.....	اجاره‌بهای آپارتمانهای بزرگ و نوساز.....
۲۶۹.....	تعیین اجاره‌بهای آپارتمان‌های مسکونی.....
۲۷۰.....	نقش کارشناس در تعیین میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲.....
۲۷۱.....	روش تعدیل اجاره‌بها.....
۲۷۱.....	یک میلیون تومان معادل سی هزار تومان.....
۲۷۱.....	محدوده زمانی اجرای قانون ۵۶ در مورد امکان مسکونی.....
۲۷۲.....	دایر کردن دفاتر برای چه مشاغلی به‌عنوان تجاری محسوب نمی‌شود؟.....
۲۷۴.....	میزان اجاره محل آنتن BTS.....
۲۷۴.....	تفاوت دستور تخلیه با حکم تخلیه چیست؟.....
۲۷۴.....	احراز انتقال منافع عین مستأجره به‌غیر از طریق کارشناس.....
۲۷۵.....	تعیین اجرت‌المثل ایام تصرف منزل مسکونی.....
۲۷۷.....	فصل سیزدهم: موضوعات تملک آپارتمان‌ها
۲۷۷.....	فروش مجزای انباری و پارکینگ.....
۲۷۸.....	پیش آمدگی طبقات در داخل محدوده مالکیت.....
۲۷۸.....	حداکثر مساحت‌های مجاز در مشاعات.....
۲۷۹.....	دستور العمل نحوه مساحی یا محاسبه مساحت آپارتمانها در کارشناسی.....
۲۸۰.....	تعیین سهم العرصه در آپارتمانها (حصه).....

۲۸۰	یک مثال از تعیین سهم العرصه
۲۸۰	نحوه اندازه گیری مساحت املاک
۲۸۱	یک مثال در مورد نحوه محاسبه مساحت املاک و تعیین حدود ملک
۲۸۲	نقش کارشناسان رسمی در صورت پایان عمر مفید آپارتمانها
۲۸۲	قانون تملک آپارتمانها
۲۸۲	پرسش و پاسخ کارشناسی تغییرنمای ساختمان
۲۸۳	نکات حقوقی ساختمان
۲۸۳	آیا بعد از تخلیه موقت آپارتمان، فرد ملزم به پرداخت شارژ ماهیانه است؟
۲۸۴	اگر یکی از همسایگان شارژ ساختمان را پرداخت نکند، تکلیف چیست؟
۲۸۴	با نصب طناب جلوی پنجره آپارتمان
۲۸۴	روش انتخاب هیئت مدیره یا مدیران ساختمان
۲۸۵	آیا هزینه‌های آسانسور شامل طبقه همکف می‌شود؟
۲۸۵	باخوردروهای مزاحم جلوی درب منزل چه کنیم؟
۲۸۵	تقسیم‌بندی هزینه‌های مشترک
۲۸۶	نقل و انتقال ساختمانی که حکم توقیفش از طرف دادگاه صادر شده است
۲۸۶	گفتگوی کارشناسی در باب اشرافیت
۲۸۷	قاعده مرور زمان در دعاوی آپارتمانی
۲۸۸	مالکی که آپارتمانش خالی است، باید هزینه‌های ساختمان را پرداخت کند
۲۹۰	مالک ساختمان، مسئول خساراتی است که در اثر خراب شدن آن به دیگران می‌رسد
۲۹۰	حق شفعه در آپارتمان
۲۹۰	ساکنان ۲۵ واحد از یک مجتمع مسکونی در سقوط مرگبار مرد سالخورده به چاله آسانسور مقصر شناخته و محکوم به پرداخت دیه شدند
۲۹۰	مقررات مربوط به آپارتمانها
۲۹۱	مقررات مربوط به آپارتمانها
۲۹۲	فصل چهاردهم: راهنمای خرید املاک
۲۹۲	۵۳ نکته مهم در معاملات، مسکن، املاک، ساختمان و
۲۹۶	نکاتی کاربردی در تنظیم قولنامه
۲۹۶	تناقض در مترای ملک خریداری شده با وضع موجود ملک
۲۹۷	خرید و کالتی ملک یا اتومبیل
۲۹۷	شرایط صحت معامله
۲۹۸	وجه التزام در قرارداد
۲۹۸	عقد بیع
۲۹۹	اعتبار قولنامه در دادگاه
۲۹۹	۵۰ نکته مهم خرید مسکن
۳۰۱	عوامل زیر در مرغوبیت املاک اثرگذار می‌باشند
۳۰۱	چک لیست تعیین قیمت آپارتمان
۳۰۲	عوامل مؤثر در قیمت گذاری دکه
۳۰۳	فصل پانزدهم: آشنایی با سیستم تصویر UTM در ایران
۳۰۴	۱- سیستم تصویر مستوی یا PLANAR
۳۰۴	۲- سیستم تصویر مخروطی یا CONICAL
۳۰۴	۳- سیستم تصویر استوانه‌ای یا CYLINDRICAL
۳۰۵	موقعیت ایران در سیستم مختصات UTM

فصل شانزدهم: کنترل موقعیت جغرافیائی املاک با استفاده از سند تکبرگی و کدهای UTM	۳۰۷
۱- با استفاده از سایت ژئوپلانو.....	۳۰۷
۲- تعیین موقعیت یک ملک با استفاده از کد UTM در نرم افزار MAPSOURCE.....	۳۰۸
۳- تعیین موقعیت یک ملک با استفاده از کد UTM در نرم افزار GOOGLE EARTH.....	۳۱۰
فصل هفدهم: نقشه‌های کاداستر و عکس‌های هوایی	۳۱۳
فتوگرامتری چیست؟.....	۳۱۳
تاریخچه فتوگرامتری.....	۳۱۳
امروزه فتوگرامتری به دو شکل استفاده می‌شود.....	۳۱۴
فرایندهای فتوگرامتری.....	۳۱۴
ثبت تصاویر.....	۳۱۴
عکس‌های هوایی عمودی.....	۳۱۵
کنترل زمینی.....	۳۱۵
تطبیق تصویر با زمین.....	۳۱۶
جمع‌آوری عوارض.....	۳۱۶
(۱) عوارض توپوگرافیکی.....	۳۱۶
(۲) عوارض پلانیمتری.....	۳۱۶
(۳) ارتوفتوگرافی.....	۳۱۷
(۴) کاربری زمین.....	۳۱۷
عکسبرداری هوایی.....	۳۱۷
کار توگراف‌ها:.....	۳۱۷
مزایای عکس‌های هوایی در مشاهدات زمینی.....	۳۱۸
انواع عکس‌های هوایی:.....	۳۱۹
تفسیر عکس‌های هوایی.....	۳۱۹
کاربرد عکس‌های هوایی در اختلافات ملکی.....	۳۲۰
تفاوت نقشه UTM با نقشه‌های دیگر.....	۳۲۱
آشنایی با کاداستر، اهداف و عملکردها.....	۳۲۱
اهداف و مزایای کاداستر.....	۳۲۴
انواع کاداستر.....	۳۲۴
مراحل پیاده‌سازی کاداستر در ایران.....	۳۲۵
مفهوم نقشه و مقیاس.....	۳۲۶
روش‌های اجرای کاداستر.....	۳۲۶
تعاریف: GPS-GIS-LIS.....	۳۲۸
مواد قانونی کاداستر مرتبط با ثبت.....	۳۲۹
فصل هجدهم: موقوفات	۳۳۱
تعاریف و اصطلاحات وقف.....	۳۳۱
موقوفه چیست و اداره آن با چه کسی و چگونه است؟.....	۳۳۳
شرایط وقف.....	۳۳۴
عزل متولی وقف.....	۳۳۵
پذیره املاک وقفی.....	۳۳۶
دلیل ارزان‌تر بودن املاک موقوفی نسبت به املاک شخصی چیست؟.....	۳۳۶
انواع املاک موقوفه.....	۳۳۷

خداوند را بسیار سپاسگزار و شاکرم که بار دیگر بر این بنده حقیر منت نهاد تا مجموعه حاضر را که نتیجه بیش از دو سال تحقیق و پژوهش و جمع‌آوری مطالب مفید و مرتبط با موضوعات کارشناسان رسمی دادگستری، کارشناسان رسمی قوه قضائیه معروف به ماده ۱۸۷، کارشناسان ماده ۲۷ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان و نیز مهندسین ناظر دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی ساختمان را تهیه و تنظیم و در اختیار این علاقه‌مندان قرار دهم. مجموعه سه قسمتی حاضر تحت عنوان مرجع کارشناسان رسمی دادگستری و قوه قضائیه نام‌گذاری گردیده است، در سنوات گذشته حجم عظیمی از اطلاعات مرتبط با موضوعات کارشناسی در سایت‌ها و شبکه‌های مجازی علی‌الخصوص کانال‌ها و گروه‌های تلگرامی توسط اساتید باتجربه و مجرب در قالب تالارهای گفتگو توزیع و در دسترس همگان قرار گرفته است. ضمن ارج نهادن به زحمات این عزیزان در راهنماییها و ارائه بی‌دریغ اندوخته‌هایشان، به پیشنهاد یکی از دوستان فرهیخته کارشناس عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان کرمانشاه (آقای مهندس داریوش منوچهرآبادی) به جهت حفظ و ثبت و در دسترس بودن این اطلاعات برای همگان اقدام به تهیه و تنظیم این اطلاعات نمودم، به جهت عمومی بودن موضوعات و مباحث بخش اول که برای تمامی رشته‌های کارشناسی کاربرد دارد، این قسمت تحت عنوان «مباحث حقوقی و موضوعات کارشناسی» جمع‌آوری گردید. بدون شک تمامی کارشناسان رشته‌های مختلف به مباحث ارائه شده در این مجلد علاقه‌مند بوده و در تمام دوران حرفه کارشناسی خود با این موضوعات مواجه خواهند شد.

آشنایی و درک و دریافت و استنتاج و استخراج اطلاعات مورد نیاز از درون اسناد رسمی و نیز آشنایی با موضوعات مرتبط با حوزه ثبت اسناد و املاک از دیگر مباحث حساس و مهم در امر حرفه کارشناسی بوده که از طرفی آشنایی حداقلی برای تمامی رشته‌ها را می‌طلبد و از طرف دیگر نیز برای رشته‌هایی خاص از قبیل راه و ساختمان، نقشه‌برداری، کشاورزی و منابع طبیعی، امور ثبتی و غیره، از جمله مهمات به شمار می‌آید. به همین دلیل در قسمت دوم تلاش نمودم بخش فراوانی از اطلاعات مورد نیاز این بخش را گردآوری و ارائه نمایم و این مجلد «مباحث ثبتی و املاکی» نام گرفت. تجربه بیش از دو دهه در موضوعات ساختمانی، هم در بخش دولتی «طرح‌های عمرانی» و هم در بخش خصوصی «حوزه نظام‌مهندسی ساختمان» این ایده را پرورش داد که مطالب متنوع و مفید ساختمانی را هم در حوزه حقوقی و مطالب محض ساختمانی را در بخش سوم تهیه، تنظیم و ارائه نمایم. این مجلد بدین جهت «مباحث ساختمانی» نامیده شد، فصولی از این مجلد از قبیل ضرایب فهرست‌بها برای همه مهندسین شاغل در طرح‌های عمرانی در سه بخش کارفرما، مشاور و پیمانکار بسیار مفید می‌باشد. این اطلاعات بر اساس آخرین بخشنامه‌های سازمان برنامه‌وبودجه استخراج و ارائه گردیده است. لازم به ذکر است که این مجموعه برای همه متقاضیان درخواست پروانه حرفه کارشناسی و کارآموزان قبول شده در آزمون‌های اخیر نیز بسیار مفید و ارزنده می‌باشد.

محمدعلی فرشادفر

دبیر کمیته آموزش کانون

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضار بن 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 کتبی 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. باین‌وجود، 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 میراً 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 رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش‌شده خود را با هزینه انتشارات نوآور، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات نوآور 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، به‌منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، به رسم ادب و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح‌شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به‌عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود. همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.



تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۱

www.noavarpub.com

info@noavarpub.com

تقدیر و تشکر

برخود لازم می‌دانم از حمایت‌ها و مساعدت‌های هیئت‌مدیره محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان کرمانشاه علی‌الخصوص جناب آقای مهندس حامد سلیمی ریاست محترم هیئت‌مدیره که در به ثمر رسیدن مجموعه حاضر کمال همکاری را می‌پذول نمودند تشکر و قدردانی نموده از خداوند متعال برای این عزیزان سلامتی و عاقبت بخیری خواستاریم.

از مسئولین محترم انتشارات نوآور برادران گرامی نصیرنیا و همچنین سرکار خانم بیگلی نیز بسیار سپاسگزار بوده برای ایشان نیز از خداوند بخشنده سلامتی و توفیق بندگی خواستاریم.

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 متحصراً متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول، تصاویر این کتاب در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها و موارد دیگر، و نیز هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از کتاب به هر شکل از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از کتاب، تهیه پی دی اف از کتاب، عکس‌برداری، 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 و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی دی اف و موارد این چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایتی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در سایت خود قرار داده و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات، که مسئولیت اداره سایت را به عهده دارند و به طور روزانه به بررسی محتوای سایت‌ها می‌پردازند، بررسی و در صورت مشخص شدن هر گونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیرمجاز 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، اقدام به مسدود نمودن سایت متخلف کرده و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات از متخلف اخذ می‌گردد.

همچنین در صورتی که هر کتابفروشی، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ ریسو، آفست از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نماید، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤذعین 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 کتابفروشی متخلف می‌نماید.

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 یا از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱ و ۰۲۱-۰۹۱۲۳۰۷۶۷۴۸ و یا از طریق ایمیل انتشارات به آدرس info@noavarpub.com و یا از طریق منوی تماس با ما در سایت www.noavarpub.com به این انتشارات ابلاغ نمایند، تا از تضييع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و نیز به‌عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.

آشنایی با اصطلاحات ثبتی

◊ اجاره اشخاص: در اجاره اشخاص کسی که اجاره می‌نماید مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود اجیر و مال‌الاجاره اجرت نامیده می‌شود. (ماده ۴۱۲ از قانون مدنی) منظور از اجاره مذکوره در این ماده (تبصره ۱ از ماده ۱ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۰/۰۳/۱۹) آن است که تصرف متصرف به‌عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری به‌منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد تصرف سند رسمی یا غیررسمی تنظیم‌شده یا تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او باشد.

◊ اجاره: عقدی است که به‌موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند. (ماده ۵۶۶ از قانون مدنی)

◊ اراضی آپیش: به اراضی می‌گویند که: اولاً زمینی که بالفعل مالک دارد. ثانیاً مزروعی است. ثالثاً مالک برای مدتی معلوم و محدود از آبادی آن چشم پوشیده باشد.

◊ اراضی بایر: به اراضی می‌گویند که: اولاً مالک بالفعل داشته باشند هرچند مالک فعلی آن مشخص نباشد. ثانیاً مشغول به کشت و زرع آبادی از هر قبیل اعم از بنا و قنات و اشجار و غیره نباشد. ثالثاً مالک برای مدتی نامعلوم و نامحدود از آبادی آن چشم پوشیده باشد. رابعاً از اراضی بستر رودخانه و انهار عمومی و حریم آنها نباشد غالباً زمین بایر را به حساب زمین موات می‌گذارند.

◊ اراضی دولتی: اراضی دولتی اعم از ثبت‌شده و ثبت‌نشده دایر و بایر عبارت است از: الف) اراضی موات، ب) اراضی که به نحوی از انحا به دولت منتقل شده است اعم از طریق اصلاحات ارضی، خالصه، مجهول‌المالک و غیره، ج) اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده یا عدم اجرا مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است. (بند ۱۹ ماده ۱ از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۰۲/۳۱ شورای انقلاب)

◊ اراضی شهری: اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است. (ماده ۲ از قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲)

◊ اراضی متروکه: به اراضی می‌گویند که: اولاً سابقه مالکیت خصوصی مسلم داشته باشد. ثانیاً فعلاً مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد. ثالثاً مالک سابق از مالکیت آن چشم پوشیده باشد.

◊ اراضی موات: زمین‌های غیر آبادی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به‌صورت طبیعی باقیمانده است. بند ۳ و ۴ و ۵ از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۵ شورای انقلاب.

♦ اراضی موات شهری: زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. (ماده ۳ از قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷) و به اراضی می‌گویند که: اولاً سابقه مالکیت خصوصی آن معلوم نباشد، یعنی مجهول باشد. ثانیاً مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد. ثالثاً بالفعل مالک نداشته باشد.

♦ اراضی بایر شهری: زمین‌هایی است که سابقه عمران داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد. (ماده ۵ از قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۹/۱۲/۲۳)

♦ ارتفاع: حقی است برای شخص در ملک دیگری. (ماده ۳۰ از قانون مدنی) از دعاوی مختومه محسوب شود. (تبصره ذیل ماده ۲۱ قانون ثبت)

♦ اسباب تملک: تملک حاصل می‌شود، (۱) به احیا اراضی موات و حیات اشیاء مباحه، (۲) به وسیله عقود و تعهدات، (۳) به وسیله اخذ بشفعه، (۴) به ارث، (ماده ۱۵۹ از قانون مدنی)

♦ استعلام املاک: استعلام ورقه بهادار و متحدالشکلی است که به وسیله دولت چاپ و منتشر می‌شود و سفید آن از طرف ادارات ثبت در قبال اخذ بیهاء به دفاتر اسناد رسمی تحویل می‌گردد. دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند هنگام انجام هرگونه معامله نسبت به املاک قبلاً جریان ثبتی آنها را از اداره ثبت محل وقوع ملک استعلام نمایند. همچنین پاره‌ای از دستگاههای اجرائی ذیربط و یا مراجع قضائی صالحه نیز در مواقع ضروری و لازم مجاز به استعلام جریان ثبتی املاک جاری هستند، اعتبار پاسخ استعلامیه‌هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است. (بند ۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) برای هر ملک یا یک صفحه دفتر املاک یک استعلامیه تنظیم می‌شود و قید چند شماره ملک روی یک استعلام جایز نیست. (بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

♦ اسناد مالکیت صادره در اجرای قانون اصلاحات ارضی: اسناد مالکیتی که در اجرای مقررات اصلاحات ارضی و بر طبق مواد ۱۵۲ و ۱۵۵ قانون ثبت بنام زارعین صاحب نسق صادر می‌گردد.

♦ اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده ۹۵۱ اصلاحی قانون ثبت: مطابق با ماده ۱۵۸ اصلاحی قانون ثبت چنانچه املاک مورد تقاضا متعلق به دولت یا شهرداری و موقوفه باشد موضوع در هیئت حل اختلاف مطرح شده و سند مالکیت بنام متقاضی صادر می‌گردد.

♦ اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده ۹۵۱ اصلاحی قانون ثبت: مطابق با ماده ۱۵۳ اصلاحی قانون ثبت و اصلاحات بعدی آن برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاک و باغات و اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی که به صورت «عادی» منتقل شده و به لحاظ موانع قانونی با صدور توافق طرفین به دستور رئیس ثبت و در غیر این صورت با صدور رأی توسط هیئت حل اختلاف سند مالکیت بنام متقاضی صادر می‌گردد.

♦ اسناد مالکیت صادره مطابق با ماده ۹۱۱ قانون برنامه چهارم توسعه کشور: اسناد مالکیتی که بر اساس ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه کشور مربوط به املاک روستائیان داخل در بافت روستاها صادر می‌گردد را شامل می‌شود.

♦ اصلاح حدود: چنانچه در اثر تغییر وضعیت در مجاورین املاک ثبت شده تغییری در وضع حدود اربعه ملکی که دارای سند مالکیت می‌باشد حاصل شود و یا به عبارت دیگر یک یا چند حد از حدود اربعه ثبت شده‌ای که قبلاً به پلاک شخصی محدود شده در اثر تغییر وضع مجاورین به کوچه محدود

شود مالک می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای اصلاح حدود نماید.

❖ اعتبار اسناد مالکیت: اسناد مالکیت از طرف ادارات ثبت همیشه معتبر هستند و فقط با حکم قطعی مراجع قضایی صالحه یا قانون مصوب مجلس شورای اسلامی قابل ابطال می‌باشد.

❖ اعتراض شخص ثالث: شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرایی که از طرفین پرونده اجرایی نمی‌باشد.

❖ اعراض از رهن: یعنی اینکه مرتبه از وثیقه‌اش بگذرد زیرا عقد رهن از سوی مرتبه جایز است و او می‌تواند آن را یک جانبه فسخ کند و حق وثیقه‌اش را ساقط نماید پس دین با وثیقه او مبدل بدین بی وثیقه می‌شود و سند رهنی او سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجرای اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.

❖ اعیان: اعیان در اصطلاح ثبت به آنچه بر روی زمین ساخته می‌شود اطلاق می‌گردد گرچه از نظر حقوقی کلمه زمین خود دلالت بر عرصه و اعیان می‌نماید ولی در امر ثبت مراد از اعیان مستحدثاتی است که روی ملک (زمین) بنا می‌گردد.

❖ ماده ۵۴ آئین‌نامه قانون ثبت: با تصویب طرح‌های هادی و جامع شهرها و نیز در اثر توسعه و تعریض و ایجاد و احداث معابر و خیابان‌های جدید بسیاری از املاک در مسیر معابر و خیابان‌های جدید الاحداث واقع و گاهی کل ملک و یا در بعضی از موارد قسمتی از آن در مسیر معابر مذکور واقع می‌گردند که در این هنگام ادارات ثبت حسب اطلاع خودشان یا اعلام شهرداری و یا مراجعه مالک موظف به اجرای ماده ۵۴ آیین‌نامه قانون ثبت می‌باشد.

❖ دفترچه منتم اسناد مالکیت: دفترچه‌ای است بهادار که بعد از پر شدن ستون‌های نقل و انتقالات سند مالکیت که در صفحات آخر اسناد مالکیت پیش‌بینی شده است حسب تقاضای مالک و با رعایت تشریفات بدان ضمیمه می‌گردد.

❖ افراز املاک: چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی به طور مشاع مالکیت داشته باشند هر یک از آنها می‌توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند این عمل را در اصطلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند.

❖ اقاله: به هر لفظ یا فعلی واقع می‌گردد که دلالت بر بهم زدن معامله کند. (ماده ۲۸۵ قانون مدنی)

❖ امضای الکترونیکی: عبارت از هر نوع علامت منضم شده یا به نحو منطقی متصل شده به «داده‌پیام» است که برای شناسایی امضاء کننده «داده‌پیام» مورد استفاده قرار گیرد. (بند ۲ ماده ۲ قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۱۳ امضاء الکترونیکی)

❖ املاک ثبت‌شده: به املاکی اطلاق می‌شوند که دارای سابقه ثبت در دفتر املاک هستند یا به عبارت دیگر برای آنها سند مالکیت صادر شده است. (موضوع ماده ۲۲ ق.ث)

❖ سند مالکیت المثنی: وقتی که سند مالکیت از بین برود مثلاً دچار حریق شود و اثری از آن باقی نماند یا گم شود مالک می‌تواند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای صدور سند مالکیت المثنی نماید.

❖ املاک جاری: املاک جاری به املاکی اطلاق می‌شود که سابقه ثبت در دفتر املاک را نداشته باشند یا به عبارت دیگر برای آنها سند مالکیت صادر نشده است (موضوع ماده ۲۱ ق.ث)

❖ املاک مجهول‌المالک: در قانون ثبت به املاکی اطلاق می‌شود که در موقع پلاک‌کوبی در ثبت عمومی در دفتر توزیع اظهار گردیده ولی تاکنون از طرف مالک و یا قائم مقام قانونی وی درخواست ثبت آن به عمل نیامده باشد و متصرفین این‌گونه املاک می‌توانند با توجه به دفاتر توزیع اظهارنامه که در ادارات ثبت

موجود می‌باشد همچنین مدارک عادی خریداری نسبت به درخواست ثبت آنها اقدام نمایند.

♦ املاک موروثی: هرگاه فردی که سند مالکیت بنام او صادر گردیده فوت نماید وراثت او می‌توانند با ارائه مدارک زیر:

الف- تقاضای صدور سند مالکیت

ب- فرم گواهی حصر وراثت

ج- فرم ۱۰ مالیاتی

و- اصل سند مالکیت

مورث از اداره ثبت محل وقوع ملک درخواست صدور سند مالکیت نماید.

♦ اموال دولتی: اموال دولتی که معد (مهیا) است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاک‌ریزهای نظامی و قورخانه (کارخانه اسلحه‌سازی) و اسلحه ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثیه و ابنیه سلطنتی و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آنها و بالجمله آنچه که از اموال منقول و غیرمنقول دولت به‌عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد قابل تملک خصوصی نیست و همچنین است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد. (ماده ۲۶ قانون مدنی)

♦ اموال مشمول مالیات بر ارث: عبارت است از کلیه ماترک متوفی واقع در ایران یا خارج از ایران اعم از منقول و غیرمنقول و مطالبات قابل وصول و حقوق مالی پس از کسر هزینه کفن و دفن در حدود عرف و عادت و واجبات مالی و عبادی در حدود قواعد شرعی و دیون محقق متوفی. (ماده ۱۰ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۳)

♦ آگهی تحدید حدود اختصاصی: املاکی که به‌واسطه عدم حضور مالک یا جهات دیگر تحدید عمومی نشده یا به‌اصطلاح از تحدید خارج شده باشند در صورتی که به استناد تبصره ذیل ماده ۱۴ قانون ثبت نتوان آنها را تحدید عمومی نمود در این صورت به درخواست مستدعی ثبت یا قائم‌مقام قانونی او و هزینه شخصی وی با ذکر علت می‌توان نسبت به آن ملک تحدید حدود اختصاصی به عمل آورد آگهی اختصاصی جنبه استثنایی دارد.

♦ آگهی تحدید حدود عمومی: بعد از انتشار اولین آگهی نوبتی املاکی که به‌عنوان مجهول‌المالک از آنها قبول ثبت به عمل آمده انتشار آگهی تحدید امکان‌پذیر می‌باشد. (ماده ۶۶ آئین‌نامه قانون ثبت)

♦ آگهی تحدید حدود: املاک پس از آگهی نوبتی به‌منظور تثبیت حدود آگهی می‌شوند چنانچه مالکین مجاور و یا صاحبان حقوق ارتفاقی (حقوقی که املاک دیگر به ملک مورد تحدید حدود دارد مانند حق عبور، آبچک و باز کردن درب و پنجره) داشته باشند می‌توانند از تاریخ تنظیم صورت‌جلسه تحدید حدود به مدت سی روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و پس از آن نیز ظرف مدت یک ماه در دادگاه صالحه اقامه دعوی نمایند.

♦ املاک جاری: به املاکی اطلاق می‌شود که سابقه ثبت در دفتر املاک نداشته باشد بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان‌پذیر است که تحدید حدود آنها بعمل آمده و زمان واخواهی نسبت به اصل و تحدید بلامعارض سپری شده باشد.

♦ آگهی فقدان پرونده: چنانچه پرونده ثبتی مفقود گردید در راستای تشکیل پرونده ثبتی المثنی آگهی فقدان پرونده که شامل مشخصات پرونده و ملک و مالک می‌باشد در یکی از روزنامه‌های محلی یا

کثیرالانتشار منتشر می‌شود آگهی مذکور مربوط به پرونده‌های ثبتی املاکی است که دارای اظهارنامه هستند و تحدید حدود آنها بعمل آمده اعم از اینکه ثبت دفتر املاک شده و دارای سند مالکیت باشند یا نباشند.

❖ آگهی فقدان سند مالکیت: آگهی فقدان سند مالکیت توسط متصدی دفتر املاک با ملاحظه محتویات پرونده و ثبت دفتر املاک تهیه می‌شود در این آگهی بایستی مشخصات کامل مالک شماره پلاک و محل وقوع ملک و نحوه مفقود شدن سند مالکیت و معاملاتی که در سند مالکیت ثبت شده قید گردد. آگهی در دو نوبت به فاصله‌ای که کمتر از ده روز نباشد بایستی در روزنامه چاپ شود و در آن قید گردد که پس از انتشار نوبت دوم ظرف ده روز چنانچه کسی اعتراضی نداشته باشد می‌تواند به ثبت محل اعلام دارد و با انقضاء مهلت و عدم وصول اعتراض سند المثنی صادر خواهد شد.

❖ آگهی‌های نوبتی: بر اساس ماده ۴۰ آئین‌نامه قانون ثبت کلیه املاکی که در هر سه ماه به ثبت می‌رسند بایستی به ترتیب مقرر در آئین‌نامه در دو نوبت به فاصله ۳۹ روز با ذکر شماره پلاک و مشخصات مالک و نوع ملک و محل وقوع آن در یکی از روزنامه‌های محلی یا کثیرالانتشار که از طریق وزارت ارشاد اسلامی تعیین می‌شوند آگهی گردند تا ۹۰ روز از تاریخ اولین انتشار به ثبت محل کتباً اعلام و رسید دریافت دارند. در آگهی نوبتی که هر سه ماه یکبار تهیه و منتشر می‌شود باید مشخصات و نکات زیر منظور گردد: شماره پلاک و مشخصات مالک و نوع ملک و محل وقوع املاکی که اظهارنامه آنها در سه ماهه مربوطه قبل تنظیم و جهت انتشار آگهی در ردیف منظور گردیده‌اند. املاکی که قبلاً اظهارنامه آنها تنظیم ولی اشتباهاً در موعد مقرر آگهی نشده‌اند. املاکی که آگهی نوبتی آنها در وقت مقرر منتشر و لیکن به واسطه اشتباه مؤثری که در انتشار آنها رخ داده و به موجب آراء هیئت نظارتی دستور اداری مستند به اختیارات تفویضی هیئت نظارت موضوع بندهای ۳۸۳-۳۸۶-۳۸۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ۶۴ منجر به تجدید آگهی شده‌اند در مقدمه پیش‌نویس آگهی نوبتی نام شهرستان مربوطه قید سپس مشخصات و شماره پلاک‌های ثبتی املاک هر بخشی که در سه ماهه مربوطه قبل ثبت شده‌اند به ترتیب از کوچک به بزرگ با ذکر مشخصات مالک یا مالکین آن قید آنگاه مشخصات ملک و مالک یا مالکین املاک موضوع بند ۲ و به دنبال آن مشخصات ملک و مالک یا مالکین املاک موضوع بند ۳ که در اجرای دستور هیئت نظارت یا دستور اداری مستند به اختیارات تفویضی منجر به تجدید آگهی شده‌اند قید می‌شود. سپس در پایان آگهی زمان قبول اعتراض نسبت به املاک ردیف ۱ و ۲ که ۹۰ روز و املاک ردیف ۳ که ۳۹ روز بعد از تاریخ اولین انتشار نوبت اول و می‌گردد و نیز مدلول مواد ۱۶ و ۱۳ و ۲۹ قانون ثبت در پایان آگهی درج و تاریخ انتشار نوبت اول و دوم نیز برابر قانون تعیین و قید می‌شود. به موجب ماده ۱۶ قانون ثبت هر کس می‌تواند اعتراضی نسبت به ثبت ملک مورد نظر داشته باشد ظرف ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی مراتب را کتباً به ثبت محل مربوطه اعلام و رسید دریافت نماید. پس از قبول ثبت املاک مجهول‌المالک به منظور جلوگیری از تضییع حقوق افراد حقیقی یا حقوقی شماره و مشخصات املاک چهار نوبت در سال (اول مردادماه، اول آبان ماه، اول بهمن‌ماه و اول اردیبهشت‌ماه سال بعد) برای اطلاع عموم آگهی می‌شود اشخاصی که برای خود حقی قائل هستند تا ۹۰ روز پس از انتشار آگهی نوبتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و تا یک ماه پس از تسلیم اعتراض نیز در دادگاه صالحه اقامه دعوی نمایند.

❖ بازداشت املاک: املاک ثبت شده حسب تقاضای مراجع قضائی صالحه از قبیل محاکم و دادسراهای

❖ بیع قطعی: اگر در عقد بیع شرطی ذکر نشده یا برای تسلیم مبیع یا تأدیه قیمت موعدی معین نگشته باشد بیع قطعی و ثمن حال محسوب است مگر اینکه برحسب عرف و عادت محل یا عرف و عادت تجارت در معاملات تجاری وجود شرطی یا موعدی معهود باشد اگرچه در قرارداد بیع ذکری نشده باشد. (ماده ۳۵۵ از قانون مدنی)

❖ بیع: عبارت است از تملیک عین به‌عوض معلوم. (ماده ۳۳۸ از قانون مدنی)

❖ پشت جبهه: مازاد مساحت محصور ملک، پس از کسر بر جبهه اصلی را اصطلاحاً پشت جبهه گویند. ❖ پلاک: قطعه فلزی است با ابعاد، طرح و رنگ خاص که شماره ثبتی روی آن حک می‌شود و در ثبت عمومی به در منازل نصب می‌شود.

❖ پیش‌نویس سند مالکیت: پیش‌نویس سند مالکیت به‌وسیله نماینده تهیه می‌شود که علاوه بر قید مشخصات کامل املاک و شماره پلاک و محل وقوع ملک و حدود و مشخصات آن جریان کامل پرونده بایستی در قسمت مربوطه از ابتدا تا عملیات تحدید ذکر و نماینده نظر نهائی خود را در خصوص صدور سند مالکیت اعلام نماید.

❖ تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد: چنانچه فردی نسبت به میزان معینی از ملکی، دارای اسناد مالکیت مشاعی متعدد باشد یا به‌عبارت‌دیگر مشاعی ملکی از طرف مالکین متعدد به یک نفر انتقال یابد خریدار سهام می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملک و ارائه اسناد مالکیت مشاعی درخواست صدور سند مالکیت بنام خود بنماید.

❖ تبدیل تعهد: در موارد ذیل حاصل می‌شود، (۱) وقتی که متعهد و متعهدله به تبدیل تعهد اصلی به تعهد جدیدی که قائم‌مقام آن می‌گردد به سببی از اسباب تراضی نمایند در این صورت متعهد نسبت به تعهد اصلی بری می‌شود. (۲) وقتی که شخص ثالث با رضایت متعهدله قبول کند که دین متعهد را ادا نماید. (۳) وقتی که متعهدله مافی‌الذمه متعهد را به کسی دیگر منتقل نماید. (ماده ۲۰۲ قانون مدنی)

❖ تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می‌باشند: در مواردی که دو یا چند پلاک بر اثر ساختمان یا دیوارکشی به‌صورت واحد درآمد یا قطعاتی که وصل به هم باشند و یا مالک یا مالکان مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته باشند مالک یا مالکین با تسلیم اسناد مالکیت خویش می‌توانند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای تجمیع املاک خود را بنمایند.

❖ تجمیع: در مواردی که دو یا چند پلاک بر اثر ساختمان یا دیوارکشی به‌صورت واحد درآمد یا قطعاتی که وصل بهم باشند و یا مالک یا مالکان مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته باشند مالک یا مالکین با تسلیم اسناد مالکیت خویش می‌توانند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای تجمیع املاک خود را بنمایند.

❖ تحدید حدود: تحدید حدود عبارت است از تشخیص و تعیین حدهای چهارگانه (شمال، شرق، جنوب و غرب) املاک و چگونگی حدفاصل بین املاک مذکور با املاک مجاور و حقوق ارفاقی آنها. پس از تنظیم اظهارنامه و انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت، عمل تحدید حدود به‌وسیله مأمورین ثبت (نماینده و نقشه‌بردار) و با حضور متقاضی یا مالکین املاک مجاور در محل وقوع ملک که دو صورت عمومی و اختصاصی برحسب مورد انجام می‌شود. در تحدید عمومی رعایت نکات زیر ضروری است، پیش‌نویس آگهی تحدید حدود عمومی هر بخش به ترتیب شماره املاک تهیه و برای هر یک یا چند پلاک با توجه به موقعیت و مساحت آنها روز یا روزهای برای تحدید حدود تعیین می‌شود (موضوع