

دلالی حرفه‌ای املاک

(جلد سوم)

اولین و جامع‌ترین خودآموز مشاوره و دلالی املاک

امیرهمایون کاشانی کیا

لیلا خمشیدی



سرشناسه	کشتانی‌کیا، امیر همایون، ۱۳۴۸ -
عنوان و نام پندآور	دایره‌المعارف دلالی حرفه‌ای املاک: اولین و جامع‌ترین خودآموز مشاوره و دلالی املاک/ نویسنده امیر همایون کشتانی.
مشخصات نشر	تهران: آفتاب گیتی، ۱۳۹۷ -
مشخصات ظاهری	ج.
شابک	دوره-7: 978-600-9891-91-7؛ ۳۵۰۰۰ ریال؛ ج (4-92-9891-600-978)؛ ج ۲: 0-25-6155-978-600-978-3
	9-84-9891-600
	فیا
وضعیت فهرست نویسی	اولین و جامع‌ترین خودآموز مشاوره و دلالی املاک
عنوان دیگر	مدیریت املاک و مستغلات -- ایران
موضوع	Real estate management -- Iran
موضوع	بنگاه‌های معاملات املاک -- ایران
موضوع	Real estate business -- Iran
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول -- ایران
موضوع	Vendors and purchasers -- Iran
رده بندی کنگره	۳۳۰.۶۱۳۹۷/الف/۱۳۴۸ ک
رده بندی دیویی	۳۳۰.۶۱۳۹۷
شماره کتابشناسی ملی	۵۱۶۶۶



موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

آدرس: میدان انقلاب بازار بزرگ کتبی ۲۱ نشر و بخش همراه: ۰۹۱۲۳۳۴۲۳۶۲

عنوان: دایرہالمعارف دلالی حرفہ ای املاک جسد سوم

نویسنده : امیر همایون کاشانی کیا ، لایلا جمشیدی

صفحہ آرائی و تنظیم: امیر ہمایون کاشانی کیا

ویرایش: شورای بررسی موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نشر و پخش: انتشارات آفتاب گیتی

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۷

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: سازمان چاپ پاسارگاد

طراح جلد: هوشنگ اسدزاده

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

شایک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۸۹۱-۸۴-۹

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است

فهرست مطالب

فصل اول : املاک.....	۱۵
معرفی محله	۱۶
اثبات مالکیت	۲۰
دلایل اثبات مالکیت	۲۰
سنددار کردن اموال بدون سند	۲۱
سابقه تلاش های قانونی:	۲۱
قواعد پانزده گانه در کوجهایی که بن بست نیست	۲۲
بهترین گزینه برای سرمایه گذاری چیست؟	۲۳
دوازده پیام مدیریتی از امیرالمؤمنین علی (علیه السلام)	۲۶
بحران در دفتر املاک شما	۲۷
شفاف باشید	۲۸
نظرات یک آژانس دار در رابطه با ریزی در املاک:	۳۲
تغییر کاربری املاک	۳۹
تعریفی مختصر از مبحث سرقتی	۴۰
نکاتی برای فروش سرقتی	۴۰
چگونگی انتقال سرقتی	۴۱
انتقال سرقتی با سند رسمی	۴۲
تاثیرات روانشناسی پارتیشن اداری بر راندمان کار کارمندان	۴۴
سروصدا	۴۵
دمای محیط کار	۴۶
نور محیط کار	۴۶
استانداردهای میز و مبلمان اداری را بدانیم:	۴۷
عوامل قابل توجه در نحوه استفاده از مبلمان اداری :	۴۷
درسهای تاریخی	۵۰
دلیل موفقیت انسان ها	۵۲
ظهور اپلیکیشن های املاک	۵۳

- انتقاد رئیس اتحادیه مشاوران املاک از اپلیکیشن دیوار..... ۵۶
- اداب سرویس دهی..... ۵۸
- چگونه با مذاکره فروشنده واقعی را تشخیص بدهیم؟..... ۵۹
- محلۀ شناسی..... ۶۴
- اظهارنامه اجاره املاک..... ۷۱
- ۲۱ اصل روانشناسی فروش..... ۷۲
- قوانین مورفی..... ۷۴
- در خصوص سرپرستی یا مدیریت:..... ۸۱
- منطقه شهرداری تهران..... ۸۲
- مدیریت و قانون با..... ۸۴
- ۵ تفاوت اوراق مسکن و «ملی»..... ۸۶
- انواع جریمه های کمیسیون ماه ۱۰۰ شهرداری..... ۸۷
- هفت خوان وام مسکن یکم..... ۸۸
- فروش آپارتمان، با راهنمای معاملات مسکن..... ۹۰
- ۱۰ اشتباه بزرگ آژانس های معاملات املاک..... ۹۲
- قیمت مسکن در ایران نسبت به کشورهای همسایه چگونه است؟..... ۹۹
- عامل اصلی افزایش قیمت مسکن چیست؟..... ۱۰۱
- ورود دلالت به بازار مسکن..... ۱۰۱
- بازار جهانی مسکن: تاجیکستان، ارزان ترین بازار مسکن آسیای میانه..... ۱۰۲
- وضعیت کلی بازار مسکن تاجیکستان..... ۱۰۳
- چالش های مسکنی در تاجیکستان..... ۱۰۴
- ۶ راهکار برای کاهش دردسر و استرس فروش خانه..... ۱۰۹
- بازار جهانی مسکن: امارات، مقصد جذاب سرمایه گذاری در سال ۲۰۱۸..... ۱۱۲
- وضعیت کلی بازار مسکن در امارات..... ۱۱۳
- چالش های اصلی تامین مسکن مناسب در امارات..... ۱۱۴
- بازار جهانی مسکن: قیمت مسکن در جهان افزایشی شد!..... ۱۱۷
- شتاب قیمت ها در بازار جهانی مسکن..... ۱۱۸

- ۱۱۸..... قدرتمندترین بازارهای مسکن جهان
- ۱۲۰..... وضعیت منطقه‌ای بازار مسکن جهان اروپا
- ۱۲۱..... اروپای شرقی و رشد ملایم قیمت مسکن
- ۱۲۲..... رشد دو وجهی در آسیا-اقیانوسیه
- ۱۲۳..... شتاب افت قیمتی در بازار مسکن خاورمیانه
- ۱۲۳..... بازار مسکن آمریکا، ناهمگون
- ۱۲۴..... حال خوب بازار مسکن در شما آمریکا
- ۱۲۴..... بازار جهانی مسکن: هند، کشور ۷۲ ملت
- ۱۲۵..... وضع کلی بازار مسکن هند از گذشته تا امروز
- ۱۲۶..... نقش اصلاحات در بازار مسکن هند
- ۱۲۶..... سیاست‌های مالی: علت عصر ظهور سرپناه پایدار
- ۱۲۷..... طرح مسکن ملی در هند
- ۱۲۸..... بهبود وضع مسکن و تاثیر آن در معیشت مردم هند
- ۱۲۹..... برترین وبسایت‌های فروش مسکن در هند
- ۱۳۰..... نقشه راه بازار مسکن هند
- ۱۳۱..... بازار جهانی مسکن، این بار در ترکیه پیتزانه!
- ۱۳۲..... سیاست‌های مسکن اجتماعی ترکیه
- ۱۳۳..... سیاست‌های راهگشا
- ۱۳۳..... راهکارهای دولت برای رفع کمبود مسکن
- ۱۳۴..... توریسم و کمک به ساخت و ساز در ترکیه
- ۱۳۵..... کشورهای خاورمیانه مشتریان خارجی دست به نقد
- ۱۳۵..... شهرهای پرتعداد اتباع خارجی برای خرید مسکن در ترکیه
- ۱۳۶..... قوانین خرید ملک در ترکیه
- ۱۳۷..... وام‌های مسکن در ترکیه
- ۱۳۸..... بازارهای جهانی مسکن: جمهوری آذربایجان
- ۱۳۹..... بازار املاک و مستغلات در جمهوری آذربایجان در یک نگاه
- ۱۴۰..... فرآیند جست‌وجو و خرید آپارتمان در آذربایجان و نقش دولت
- ۱۴۰..... توافق خرید و فروش

- انواع وام و تسهیلات مسکن در آذربایجان..... ۱۴۱
- مسکن اجتماعی در آذربایجان..... ۱۴۱
- اهداف دولت آذربایجان از طرح مسکن اجتماعی چیست؟..... ۱۴۲
- مسکن یارانه‌ای..... ۱۴۳
- وضعیت ساخت و ساز در جمهوری آذربایجان..... ۱۴۳
- ۱۰ شهر پر نفوذ در جهان را بشناسید..... ۱۴۵
- قدرتمندترین شهرهای جهان از نگاه موسسه ژاپن..... ۱۴۹
- ۲۱ شهری که برای اجاره یک خانه دو خوابه باید بیشترین هزینه را بپردازید..... ۱۵۰
- بازار جهانی مسکن..... ۱۵۲
- مشکلات بخش مسکن در ارمنستان..... ۱۵۳
- دخالت دولت بر روی بهره و وضعیت مسکن..... ۱۵۳
- وضع امروز بازار املاک در ارمنستان..... ۱۵۴
- کاهش بهره بانکی و تاثیر آن بر بازار مسکن..... ۱۵۵
- تامین مالی برای خانه‌دار شدن مردم..... ۱۵۶
- سابقه تاریخی پرداخت وام‌های مسکن در ارمنستان..... ۱۵۶
- آغاز ساخت و ساز مسکن دولتی..... ۱۵۷
- اندازه و قیمت بازار مسکن در ارمنستان..... ۱۵۸
- نکاتی که در خرید و فروش املاک بایستی بیشتر مدنظر قرار گیرد..... ۱۵۹
- روش تهیه پاسخ استعلام املاک ثبت شده به دفاتر اسناد رسمی..... ۱۶۱
- استعلام‌های ضروری برای ثبت سند؛ چرا و چگونه؟..... ۱۶۲
- پیشگیری از کلاهبرداری در معاملات مسکن و اموال غیرمنقول..... ۱۶۳
- راه کارهای پیش گیری از کلاهبرداری در خرید و فروش زمین و آپارتمان..... ۱۶۵
- با ۱۰ روش مرسوم کلاهبرداری در معاملات مسکن آشنا شوید:..... ۱۷۱
- دفاتر جعلی و کلاهبرداری املاک..... ۱۷۱
- کلاهبرداری در فروش ملک‌های نیمه ساز..... ۱۷۲
- کلاهبرداری از طریق بستن قرارداد با نماینده صاحب ملک..... ۱۷۳
- کلاهبرداری در خرید و فروش ملک در رهن بانک..... ۱۷۳

- ۱۷۴.....کلاهبرداری رهن و اجاره ملک
- ۱۷۵.....کلاهبرداری در پوشش اجاره خانه
- ۱۷۵.....کلاهبرداری از طریق خرید و فروش ملک بدون بازدید
- ۱۷۹.....در چه مواردی دلال حق دریافت دستمزد را ندارد؟
- ۱۸۱.....دستور نقشه شهرداری چیست؟
- ۱۸۵.....نحوه محاسبه مبلغ رهن یک خانه و تبدیل آن به مبلغ رهن و اجاره
- ۱۸۶.....به خوبی ملک خود را قیمت گذاری کنید.
- ۱۸۹.....فرمت نسبی و تقریبی قیمت گذاری املاک برای پرداخت تسهیلات
- ۱۹۰.....کدام کلنگی برای خرید مناسب است؟
- ۱۹۱.....جهت گزین ملک
- ۱۹۱.....محل قرارگیری
- ۱۹۲.....مهم ترین عوامل موثر در تعیین قیمت ملک کلنگی
- ۱۹۳.....خانه های پر مشتری در تهران
- ۱۹۳.....جنوبی یا شمالی بودن ساختمان بی فایده؟
- ۱۹۴.....مزایای خانه های شمالی و جنوبی چیست؟
- ۱۹۶.....BCL نامه تاییدیه بانک
- ۱۹۹.....چگونه ملکهای بیشتری بفروشید؟
- ۲۰۰.....چگونه در مذاکره فروشنده واقعی را تشخیص بدیم؟
- ۲۰۲.....چرا توصیه میکنیم در مسکن سرمایه گذاری کنید؟
- ۲۰۳.....کلمات قصار در باب مشتری مداری
- ۲۰۴.....گوشی همراه، سرمایه یا ابزار کار
- ۲۰۵.....فایل یابی منویلی
- ۲۰۵.....تکنیک روش معکوس
- ۲۰۵.....متد فروش کلنگی و مستقلات
- ۲۰۶.....زمان تماس مشتری ها
- ۲۰۷.....راهکار های مفید برای پیش رفت در کار مشاور املاک
- ۲۰۸.....ارکان مشاوره املاک
- ۲۱۸.....۱۳ اصل حیاتی و آسان روانشناسی فروش

- ۲۲۱..... مثبت و منفی.....
- ۲۲۲..... قانون ۳ تا ۳ تا.....
- ۲۲۲..... کارشناسی.....
- ۲۲۳..... ایراد های مشاوران املاک در کارشناسی.....
- ۲۲۴..... نحوه پرداخت ثمن معامله.....
- ۲۲۶..... معامله املاک قولنامه ای.....
- ۲۲۷..... فایل یابی.....
- ۲۳۱..... شناخت خاصه تقاضی.....
- ۲۳۱..... آیا از ثبت صرفیت دفتر خود استفاده میکنید؟.....
- ۲۳۲..... انواع مدیریت.....
- ۲۳۹..... یک اشتباه "فایلین" را آهی می کنم.....
- ۲۴۰..... چه کسی در املاک از اینیه بتر است.....
- ۲۴۰..... مالیات بر ارث.....
- ۲۴۲..... قانون مالیاتی جدید بر فرار مالیاتی از طریق صلح عمری.....
- آیا میدانستید در قراردادهای عادی خرید املاک خطرهای متعددی شما را تهدید میکند!
- ۲۴۴.....
- ۲۴۵..... محاسبه قیمت کلنگی.....
- ۲۴۶..... ۲۳ نکته در چاپ کارت ویزیت.....
- ۲۴۹..... ۷ نکته در مورد اطلاعاتی که باید بروی کارت ویزیت قرار دهد.....
- ۲۵۶..... کلاهبرداری از طریق رهن کامل.....
- ۲۵۶..... اندیکس و فهرست بندی فایل.....
- ۲۵۸..... آیا در املاک کار شریکی خوب است یا انفرادی؟.....
- ۲۶۳..... معامله وکالتی چیست؟.....
- ۲۶۴..... خطرات معامله وکالتی افسانه‌ای درباره «وکالت بلاعزل».....
- ۲۶۵..... عدم مالکیت با اخذ وکالت بلاعزل.....
- ۲۶۵..... انجام مورد وکالت توسط فروشنده.....
- ۲۶۶..... به وجود آمدن اختلاف بین فروشنده و خریدار.....

۲۶۶	توقیف ملک بعد از فروش وکالتی.....
۲۶۷	نحوه تبدیل سند وکالتی به قطعی.....
۲۶۷	وکالتی بخریم؟ نخیریم؟.....
۲۶۸	تمام آنچه باید در مورد رهن کامل خانه بدانید.....
۲۷۰	همه چیز در مورد فسخ قرارداد ملکی.....
۲۷۰	عرف قیمت رهن کامل چقدر است؟.....
۲۷۰	تبدیل رهن و اجاره را چگونه محاسبه کنیم؟.....
۲۷۲	تخلف از افه بنا چیست؟.....
۲۷۴	سهم الارض چیست و چگونه محاسبه می‌شود؟.....
۲۷۸	پلاک ثبتی چیست و تعیین آن چه مراحلی دارد؟.....
۲۸۰	معامله سند اوقافی.....
۲۸۱	روانشناسی تکنیک فروش.....
۲۸۳	ویژگی‌ها و تجارب مشاکی که می‌لرند.....
۲۸۹	قانون "پل طلایی".....
۲۹۰	راه‌اندازی یک دفتر مشاور املاک.....
۲۹۲	ایجاد یک عادت جدید چقدر طول می‌کشد.....
۲۹۵	چهل ویژگی مهم کارآفرینان.....
۲۹۷	فنون مذاکره.....
۳۰۲	پایانکار ساختمان چیست و چه ارتباطی به سند مالکیت و معاملات ساختمان دارد.....
۳۰۴	نکات کلیدی معامله با وکیل خریدار ملک.....
۳۰۴	تفاوت شرکت‌های سرمایه‌گذاری با هلدینگ چیست؟.....
۳۰۸	فروش ملک مشاع چه مراحلی باید طی شود تا یک ملک مشاعی به فروش برسد.....
۳۰۸	قانون پیش فروش آپارتمان چیست؟.....
۳۱۳	فروشنده‌گان حرفه‌ای کارهایشان را پیگیری می‌کنند.....
۳۱۳	مشاوران حرفه‌ای در تعادل زندگی می‌کنند.....
۳۱۳	از زمان خود هوشمندانه استفاده کنید.....
۳۱۴	عواقب عدم رضایت مشتری.....
۳۱۴	تحلیل منطقه ۲ تهران.....

- ۳۲۲..... سکوت کنید
- ۳۲۳..... تحلیل منطقه ۳
- ۳۲۵..... تحلیل منطقه ۱ شهرداری
- ۳۲۷..... هشدار به خریداران مسکن درباره «سن بنا»
- ۳۳۰..... سن ساختمان
- ۳۳۲..... فصل دوم : حقوقی
- ۳۳۳..... انتقال غیرقانونی سرقفلی
- ۳۳۳..... فروش مال غیر
- ۳۳۴..... سند رسمی
- ۳۳۵..... ضمانت اجرای تأخیر در پرداخت ثمن (قیمت مبیعه نامه)
- ۳۳۶..... اجاره یا فروش بنا طبق قانون است؟
- ۳۳۹..... نکات مهم برای خرید و فروش ملک موروثی
- ۳۴۵..... اگر ملک خریداری شده مباحث مورد نظر را نداشته باشد تکلیف چیست
- ۳۴۷..... چه مواردی ابطال یا اصلاح سند با حکم دادگاه انجام می شود؟