

کتاب همراه کارشناس

برای
کارشناسان رسمی دادگستری
در
رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری

شامل مباحثی در مورد
ارزیابی، تعیین اجاره بها، سرقتی و حق کسب و پیشه، تقصیر و مسئولیت،
تشخیص منشأ ترک‌ها در ساختمان، نحوه‌ی گزارش نویسی، نکاتی برای
کارشناسان راهنما، قوانین و سایر نکات مفید برای کارشناسی

مؤلف: مهندس شاهرخ ابراهیمی قاجار
کارشناس رسمی دادگستری

سرشناسه : ابراهیمی قاجار، شاهرخ . ۱۳۲۰
عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآورنده : کتاب همراه کارشناس برای کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان و نقشه برداری
شامل مباحثی در مورد ارزیابی ... / مؤلف: شاهرخ ابراهیمی قاجار
مشخصات نشر : تهران، شادرنگ، ۱۳۹۱
مشخصات ظاهری : ۵۵۳ ص: مصور (پختی رنگی)، جنول، نمونه.
شابک : ۹۷۸-۹۶۴-۷۴۳۴-۲۵-۶
وضعیت فهرست نویسی : فیا
یادداشت کتابخانه به صورت زیر نویس.
یادداشت : ضمیمه.
موضوع : کارشناسان رسمی دادگستری - ایران
موضوع : راه و ساختمان - دستنامه‌ها
موضوع : نقشه‌برداری - دستنامه‌ها
رده بندی کتبخانه : ۳۲۰.۱۲۹۱ : ۳۲۰.۱۲۹۱ / ۱۶۲۶ KMH
رده بندی دیویی : ۳۴۷/۵۵۰۶۶
شماره کتابشناسی ملی : ۲۸۲۱۰۵۹

کتاب همراه کارشناس
برای کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان و نقشه برداری
نویسنده: شاهرخ ابراهیمی قاجار

نوبت چاپ : اول - ۱۳۹۱

شمارگان : ۲۰۰۰ جلد

صفحه آرا : شیرین خو برو

ویراستار : مرضیه نکوکار

تصویرگر : پریسا غواصیه

شابک : ۹۷۸-۹۶۴-۷۴۳۴-۲۵-۶

چاپ و صحافی : شرکت چاپ و نشر شادرنگ

قیمت : ۴۰۰,۰۰۰ ریال

ناشر : انتشارات شادرنگ

مرکز پخش: تهران، خیابان میرداماد، میدان محسنی (میدان مادر)، خیابان شاه‌نظری، کوچه ششم، پلاک ۳، ابراهیمی

تلفن ۲۲۳۲۷۸۸۲-۲۱

کلیه حقوق این اثر متعلق به مؤلف بوده و هرگونه چاپ و تکثیر اثر بدون مجوز کتبی مؤلف ممنوع می‌باشد.

۱۲- بعضی از اشکال های موجود در قانون تملک آپارتمان ها

۱-۱۲- پارکینگ ها

۲-۱۲- انبارها

۳-۱۲- موتورخانه و سیستم حرارت مرکزی

۴-۱۲- تغییر سیستم گرمایشی

۵-۱۲- استفاده از نورگیر (پاسیو)

۶-۱۲- وجود چند ساختمان در یک مجتمع

۷-۱۲- قسمت های تجاری

۸-۱۲- رازرها

۹-۱۲- گرفتگی لوله های فاضلاب

۱۰-۱۲- مشاعات و مشترکات

۱۳- مشارکت در ساخت

۱-۱۳- مشارکت (سرمایه گذاری) در ساخت پروژه های آپارتمانی

۲-۱۳- قرارداد مشارکت در ساخت

۱۴- فرهنگ کارشناسی

۱۵- پیوست ها

پیوست اول - تعذی و تفریط

پیوست دوم - قیمت عادلانه ی روز

پیوست سوم - تقصیر و مسئولیت

پیوست چهارم - احاد اندازه گیری قدیم

پیوست پنجم - شاخص های تعدیل بها (بانک مرکزی)

پیوست ششم - تأمین دلیل

پیوست هفتم - محدود نبودن نظر کارشناس به رقم و میزان خواسته ی دعوی

پیوست هشتم - گام به گام انجام کارشناسی

پیوست نهم - حق عمری و نکاتی درباره ی آن

پیوست دهم - نقشه ی بلوک های ثبتی تهران

زندگی نامه ی نویسنده

۱- سوابق تحصیلی

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

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

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

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

۲- سوابق کاری

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

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

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

همچنین مشاور طراح پایانه‌های نفتی از نوع بتنی با پایه‌های هشت ضلعی به قطر حدود ۱۵۰ متر برای نصب و در عمق حدود ۱۲۰ متری آب، شایان ذکر است طراحی تیغه‌های پایه که توسط نویسندگان انجام شده بود بعداً به صورت گسترده در کشور نروژ برای استفاده از این نوع سازه‌ها به کار گرفته شد.

۲-۲- رئیس بخش ژئوتکنیک شرکت مشاور ژئوتکنیک در شهر ادینبورو در اسکاتلند، در مجموع کار به مدت حدود شش سال در انگلستان.

۲-۴- همکاری با شرکت مهندسين مشاور "ادیبی - هریس" برای طراحی سازه‌های مورد نیاز بندر شهید رجایی، راه و غیره در ایران به مدت ۳٫۵ سال.

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

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

۲-۷- کارشناس رسمی دادگستری از سال ۱۳۵۶.

۲-۸- چهار دوره عضو هیئت مدیره‌ی قانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران، در مجموع به مدت ۱۶ سال.

۲-۹- چند دوره عضو هیئت رئیسه‌ی رشته‌ی راه و ساختمان در قانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران.

۲-۱۰- نماینده‌ی قانون کارشناسان رسمی استان تهران برای برگزاری سمینار سراسری کانون‌های کارشناسان رسمی دادگستری در استان آذربایجان شرقی برای ارائه‌ی مقالات توسط ارائه‌کنندگان از رشته‌های مختلف کارشناسی.

۳- سوابق تدریس

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

۱۳۵۴ و ۱۳۵۵

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

۳-۳- برگزاری جلسه های آموزشی در کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران از سال ۱۳۷۵ به مدت حدود ۱۵ سال. این جلسه ها در حال حاضر به شکل پرسش و پاسخ ادامه دارد و نویسنده به عنوان یکی از اعضای گروه اداره کننده ی جلسه ها برای پاسخ به سؤالات در این جلسه ها حضور دارد.

۳-۴- برگزاری جلسه های آموزشی در دو بانک دولتی در تهران برای آشنایی ارزیاب های بانک درباره ی مبانی ارزیابی املاک، تشخیص منشأ ترک های ساختمان، حق سرقفلی و حق کسب و پیشه.

پیش گفتار

در جلسه‌هایی که مقامات محترم قوه‌ی قضاییه برای کارشناسان رسمی دادگستری سخنرانی می‌فرمایند، همواره عنوان می‌شود: کارشناس رسمی دادگستری، چراغ راه قاضی و بازوی فنی سیستم قضایی است و در حقیقت کارشناس با گزارش جامع خود، پیش نویس آرای فنی را برای قاضی تهیه می‌نماید.

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

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

"ما به اعتقادات و باورهای خود اعتیاد پیدا کرده‌ایم و وقتی کسی بخواهد افیون قوی

جرمیات و دگم‌های ما را برآید، همانند معتادین عمل می‌نماییم."

بنابراین، می توان نگران عدم قبول مطلب از سوی دیگران و مخالفت های آنان نبود و به کار تحقیقی خود ادامه داد.

با توجه به این که بیشتر رویه های پیشنهادی در فصل های مختلف این کتاب، کاملاً جدید می باشند و سابق بر این در هیچ کتابی مطرح نشده اند؛ در نتیجه، بعضی از مطالبی که در این کتاب آورده می شوند ممکن است مورد تأیید یا قبول تعدادی از همکاران قرار نگیرند و حتی امکان دارد بعضی ها مخالفت شدیدی نسبت به آنها نشان دهند. اما تجربه نشان داده است که مخالفت ها بازدارنده نیستند و به امید خدا با گذشت زمان، مسایل حل، نارسایی ها جبران خواهند شد و مخالفت ها به تدریج جای خود را به همکاری برای رفع کمبودها و نواقص این کتاب خواهند داد. به هر حال، محتویات این کتاب صرفاً نظرها و رویه هایی است که در طی سال ها اشتغال به امر کارشناسی، آنها را تدوین و تکمیل کرده ام. سپس برای کارهای کارشناسی خود از آنها استفاده و در جلسه های مختلف نیز به همکاران کارشناسی ارائه نموده ام که به طور معمول با استقبال زیاد روبرو شده است.

قسمت مربوط به شناخت ترک های ساختمان و بررسی ترک های مربوط به نشست ساختمان، که از حدود ۱۵ سال پیش آن را تدوین نموده ام و در سمینارهای مختلف عنوان شده است، روشی ساده برای شناخت انواع ترک در ساختمان و بخصوص ترک های مربوط به نشست ساختمان است. نکات مربوط به ترک های ساختمان تاکنون در هیچ یک از کتاب های درسی دانشگاهی آورده نشده است و به این لحاظ می تواند برای عده ی زیادی از همکاران، کاملاً جدید و برای بررسی علت ایجاد ترک های ساختمان کاملاً مفید باشد.

آن دسته از همکاران که با دیدی باز و بدون اصرار به درست بودن عقاید قدیمی خود، برای بررسی و مطالعه مطالب مطرح در این کتاب، حاضر به صرف وقت شده اند، رویه های پیشنهادی را نه تنها قابل قبول بلکه راه گشا برای حل تعداد قابل توجهی از مسایل مربوط به کارشناسی رشته ی راه و ساختمان و نقشه برداری یافته اند. بعضی از مطالعه کنندگان پیش نویس های این

کتاب نیز اظهار نموده‌اند که مجموع مطالب این کتاب در مقالات و کتاب‌های دیگری ارائه نشده‌اند و راه حل‌های ارائه شده برای مسایل به نسبت مشکل نیز به این سادگی در هیچ متنی ارائه نشده است.

با توجه به موردهایی که در جلسه‌های مختلف کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران طرح می‌شوند و همچنین در بررسی بعضی از گزارش‌هایی که به دلایلی در قسمت‌های مختلف کانون طرح می‌شود، معلوم شد که علی‌رغم تجربه‌ی زیاد اعضای رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه‌برداری و گذشتن از آزمون‌های سخت کانون، ممکن است هنوز بعضی از نکات اجرایی برای تهیه‌ی گزارش کارشناسی برای استفاده در مراجع قضایی و نتیجه‌گیری در کارهای کارشناسی برای بعضی از همکاران روشن نشده باشد؛ این نیز دلیل دیگری برای ضمیمه نمودن بعضی از قسمت‌های جدید به این کتاب شد.

از آنجا که تا زمان‌های اخیر، اظهار نظرهای کارشناسی بیشتر جنبه‌ی استنباط فردی و سلیقه‌ی شخصی هر کارشناس از موضوع کارشناسی داشت، بنابراین، اختلاف سلیقه‌ها در تهیه‌ی نظریه‌های کارشناسی باعث ایجاد اختلاف نظرهای زیاد می‌شده است. گرچه جلسه‌های تبادل نظر در کانون تهران، قدمی بزرگ برای رفع این نارسایی‌ها و ایجاد وحدت رویه نسبی بین تعدادی از همکاران بوده است؛ با وجود این، خلأ نبود کتابی در این زمینه همیشه احساس می‌شده است. با توجه به درخواست‌های مکرر تعداد قابل توجهی از همکاران، بخصوص آن عده که در جلسه‌های تبادل نظر کانون تهران شرکت می‌فرمودند و با توجه به نیازی که به تدوین کتابی حاوی نکات عمومی درباره‌ی بعضی از انواع کارشناسی مانند ارزیابی املاک، تعیین و تعدیل اجاره‌بها و اجرت‌المثل و تعیین حق سرقفلی و حق کسب یا پیشه احساس می‌شد، به تدوین این کتاب اقدام گردید. این کتاب تلاش اولیه‌ای است برای رفع بخش کوچکی از این نیاز و به طور کلی، مطالب هر قسمت از کتاب مستقل از سایر بخش‌ها است، به طوری که هر فصل می‌تواند به تنهایی مورد مطالعه و استفاده قرار گیرد.

با توجه به این که استادان و پیش‌کسوتان رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه‌برداری، هریک از رویه و نظرات شخصی خود پیروی می‌نمایند، بعضی از این نظرات در قسمت‌هایی از این کتاب مورد بررسی قرار گرفته‌اند و امکان مقایسه آنها با رویه‌ی پیشنهادی مؤلف فراهم شده است.

به هر حال، ممکن است بین رویه‌هایی که در قسمت‌های مختلف این کتاب پیشنهاد شده است و نظر بعضی از پیش‌کسوتان تفاوت‌هایی وجود داشته باشد که خوانندگان محترم، حسب مورد، در نتیجه‌گیری خود به رویه‌ی پیشنهادی در این کتاب نیز توجه داشته، پس از بررسی کامل، بهترین رویه را، که ممکن است آسان‌ترین رویه هم نباشد، انتخاب خواهند نمود.

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

شاهرخ ابراهیمی

خرداد ۱۳۹۱

زندگی نامه ی مرحوم آقای مهندس عبدالحسین ابراهیمی قاجار

مهندس عبدالحسین ابراهیمی، یکی از پایه گذاران کانون کارشناسان رسمی دادگستری و اولین رئیس هیئت مدیره ی کانون در سال های ۱۳۵۸ و ۱۳۵۹ بودند که در سال ۱۳۸۹ در تهران متولد و در ۲۶ فروردین ماه سال ۱۳۶۰ در تهران فوت شدند و در جوار حرم مطهر امام هشتم (ع) در مشهد مقدس به خاک سپرده شدند. ایشان فرزند میرزا علی خان حاج صدق الملک و از نواده های ابراهیم خان طهیرالدوله از خانواده ی قاجار می باشند.

خلاصه ای از تحصیلات و فعالیت های علمی و فنی ایشان در قسمت های زیر آورده شده است:

۱- تحصیلات

تحصیلات ابتدایی را از سال ۱۳۹۷ تا ۱۳۰۳ در مدرسه ی اسلامی در تهران، تحصیلات متوسطه را از ۱۳۰۳ تا ۱۳۰۹ در دبیرستان شرف مظفری تهران گذراندند. با قبولی در امتحانات مربوط به بورس تحصیلات عالی در خارج از کشور، موفق به گذراندن تحصیلات تکمیلی متوسطه در دبیرستان سلطنتی لیژ (Athenée Royal) شدند و تحصیلات عالی خود را در دانشگاه دولتی لیژ در بلژیک در رشته ی مهندسی راه و ساختمان به اتمام رساندند. علاوه بر تحصیلات ذکر شده، دانش نامه ی مهندسی ساختمان های مستعمراتی و گواهی نامه ی هیدرولوژی را نیز اخذ نمودند.

۲- زبان ها

زبان مادری ایشان فارسی بود و ایشان به زبان های فرانسه و ترکی مالدرویان فارسی تسلط کامل داشتند و به زبان های عربی و انگلیسی نیز آشنایی داشتند.

۳- خدمت نظام وظیفه

در بازگشت از اروپا، خدمت نظام وظیفه را از ۱۳۱۶/۱۲/۲۵ تا ۱۳۱۸/۱۲/۲۵ انجام دادند و