

راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک

برای کارشناسان رسمی دادگستری و نظام مهندسی ساختمان
جلد اول

جایگاه، نیازهای حقوقی و قضایی کارشناسان رسمی
و نکات تخصصی مورد نیاز کارشناسان رسمی راه و ساختمان

تألیف، گردآوری و تدوین: مهندس سید ایمان غفوریان
کارشناس رسمی دادگستری و عضو هیأت علمی دانشگاه



سازمان اسناد و کتابخانه ملی
جمهوری اسلامی ایران

نام کتاب: راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک
برای کارشناسان رسمی دادگستری

نویسنده: سید ایمان غفوریان حیدری

ناشر: نشر پیام طوس چاپ: چاپخانه بزرگ قرآن کریم

نوبت چاپ: اول تاریخ چاپ: شهریور ۱۳۹۱

تیراژ: ۵۰۰۰ جلد قیمت: ۱۶۰۰۰۰ ریال

سرشناسنامه: غفوریان حیدری، سید ایمان، گردآورنده
عنوان و دید آوران: راهنمای فنی و حقوقی نحوه
ارزیابی املاک برای کارشناسان رسمی دادگستری/تألیف،
گردآوری و تدوین ایمان غفوریان حیدری
مشخصات نشر: مشهد: پیام طوس ۱۳۹۱
مشخصات ظاهری: ج

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۹۱۸-۳۲-۶

یادداشت: فهرست نویسی براساس اطلاعات فیفا

موضوع: حقوق-ایران-مسائل متفرقه

موضوع: املاک-قوانین و مقررات-ایران

موضوع: زمینداری شهری-ایران-ارزشگذاری

موضوع: تفکیک املاک-ایران-جنبه های حقوقی

شناسنامه افزوده: ایران. قوانین و احکام

شناسنامه افزوده: مرکز کارشناسان رسمی دادگستری

رده بندی کنگره: ۶۸ KMH

نشانه اثر: ۲ م ۷ غ/

رده بندی دیویی: ۵۵/۳۴۹



به نام آنکه همه می توانانیا و سایه سار محبت او نقش می گیرد

عطر دل آویز مرقد نورانی امام هشتم را که به جان استشمام می کنم
موهبی اعطا شده از جانب ارباب مروت مدار آسمانهاست که شباروز به
دست استغاثه و چشم گریان نظاره گر اعجاز او بوده و هستم.
گرچه سالها در غربتی غریب بوده و از ساحت آسمانی او دور بوده ام با
وجودی که پروژه های وزینی همچنان برج میلاد تهران را در کارنامه کاری
خود داشتم، کبوتر دلم را هر روز تا قبه نورانی او به پرواز در آورده، فیض
نظر قدسی وی را طلب کرده آتش هجرانم را خاموش می کردم تا زمانی که
مرا در مسقط الرأس خود به آرام و قراری مطلوب رسانید.
اینک پس از سالها تجربه به سبب شکر از آن همه موهبت بر آن شدم
حاصل اندیشه هایم را در جوار مولا و مقتدایم مدون نموده با مساعدت
سازمان نظام مهندسی خراسان رضوی آنان را از گریبان نشر درآورم. که
هرچه دارم از اوست و باید که در اختیار جستجوگران علم و دانش قرار
گیرد.

هرگز نمی توانم بر دستهای پدر، مادر و همسری که نقد جان در تربیت
و حمایت من صرف کرده اند بوسه نزده، دیدگانم را از مهر مدام آنان برگیرم.

مؤلف

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۹	فصل اول: مبانی اولیه حقوقی کارشناسی
۱۹	بخش یکم - آشنایی با مفاهیم حقوقی و قضایی
۱۹	۱- حقوق
۱۹	۱-۱- تعریف و تقسیم بندی حقوق
۱۹	۱-۱-۱- تعریف حقوق
۱۹	۱-۱-۲- تقسیم بندی حقوق
۱۹	۲-۱- منابع حقوق
۲۰	۲- حق
۲۰	۱-۲- تعریف انواع حق
۲۳	۲-۲- انواع مال (انواع حق به اعتبار موضوع آن)
۲۴	۳-۲- اسباب تملک
۲۷	۳- اثبات حق
۲۷	۱-۳- اقرار
۲۷	۲-۳- اسناد
۳۱	۳-۳- گواهی (شهادت)
۳۱	۴-۳- امارت
۳۱	۵-۳- سوگند
۳۱	۶-۳- معاینه ی محلی
۳۲	۷-۳- کارشناسی
۳۳	بخش دوم - سازمانهای قوه قضائیه
۳۳	۱- سازمان های اصلی
۳۳	۱-۱- دیوان عالی کشور
۳۴	۲-۱- دادگاه های عمومی

- ۱-۳- رسیدگی به اعتراضات آگهی‌های نوبتی..... ۱۸۵
- ۱-۴- روش انتشار آگهی تحدید حدود عمومی ۱۸۵
- ۲- نحوه ثبت در دفتر املاک..... ۱۸۶
- ۳- آشنایی با تشکیلات هیئت نظارت و شورای عالی ثبت ۱۸۷
- ۳-۱- هیئت نظارت..... ۱۸۷
- ۳-۲- وظایف هیئت نظارت..... ۱۸۷
- ۳-۳- شورای عالی ثبت ۱۸۸
- ۴- تعریف املاک جاری و ثبت شده..... ۱۸۸
- ۵- نحوه بازداشت املاک شده وسرقفلی منافع مالک..... ۱۸۹
- ۶- نحوه صدور سند مالکیت اعیان در اراضی وقفی (استیجاری) ۱۹۰
- ۷- نحوه اصلاح حد به کوچه ۱۹۱
- ۸- نحوه تعیین تکلیف املاکی که در مسیر معابر عمومی قرار می‌گیرند (ماده ۴۵ آئین‌نامه قانون ثبت) ۱۹۲
- ۹- تعیین وضعیت ثبتی اعیان املاک ایجاد شده تا ۷۰/۱/۱ و اراضی کشاورزی، باغات و ... که به علت موانع قانونی سند رسمی زمین آن‌ها تعلیم نشده است، لیکن مورد بهره برداری است (ماده ۱۴۷ آئین‌نامه قانون ثبت)..... ۱۹۳
- ۱۰- تعیین وضعیت ثبتی اعیان املاکی که در اراضی موقوفه احداث شده باشد، مستحقات و بناهای که در اراضی دولتی یا شهرداریها ایجاد شده باشد (ماده ۱۴۸ آیین‌نامه قانون ثبت)..... ۱۹۴
- ۱۱- قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) (اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک)..... ۱۹۶
- ۱۲- چگونگی رفع مغایرت‌های اضافه مساحت واقعی ملک با اسناد مالکیت موجود (اجرای ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت)..... ۱۹۸
- ۱۳- چگونگی رسیدگی به اسناد مالکیتی که معارض اعلام می‌شود (برای تمام یا قسمتی از ملک که دو بار سند مالکیت صادر شده است)..... ۱۹۹
- ۱۴- چگونگی اقدام به رفع تراحم و تعارض در تصرف از جهت پذیرش تقاضای ثبت ۲۰۰
- ۱۵- قانون تملک آپارتمانها ۲۰۱
- ۱۵-۱- قوانین ۲۰۱
- ۱۵-۲- آئین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها..... ۲۰۵
- ۱۶- تفکیک و افراز ۲۰۶
- ۱۶-۱- خلاصه‌ای از قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب سال ۱۳۵۷ ۲۰۶
- ۱۶-۲- تفاوت افراز و تفکیک در املاک مشاعی ۲۰۷
- ۱۶-۳- روش افراز املاک ۲۱۲
- ۱۶-۴- روش تفکیک اراضی (شهرداری یک شهر نمونه) ۲۱۷
- ۱۶-۴-۱- مقررات عمومی ۲۱۷

۲۱۷.....	۱۶-۴-۱-۱- دسترسی
۲۱۷.....	۱۶-۴-۱-۲- تفکیک زمین‌های کوچکتر از پانزده هزار متر مربع
۲۱۸.....	۱۶-۴-۱-۳- تفکیک زمینهای پانزده هزار مترمربع و بیشتر
۲۱۹.....	۱۶-۴-۲- مقررات تفکیک در حوزه‌های مسکونی
۲۱۹.....	۱۶-۴-۲-۱- مقررات تفکیک در حوزه مسکونی با تراکم کم
۲۱۹.....	۱۶-۴-۲-۲- مقررات تفکیک در حوزه مسکونی با تراکم متوسط
۲۱۹.....	۱۷- آشنایی با بعضی از واژه‌ها و اصطلاحات کلیدی فرهنگ ثبتی
۲۲۳.....	۱۸- نمونه‌ای از مدارک ثبتی

فصل سوم: راهنمای فنی و حقوقی ارزیابی املاک ۲۲۹

۲۲۹.....	مقدمه
۲۲۹.....	یادآوری
۲۲۹.....	الف- تعریف ارزش
۲۲۹.....	انواع ارزش
۲۳۰.....	۱) ارزش بازار آزاد
۲۳۰.....	۲) ارزش دارای قیود
۲۳۰.....	۳) عرف کارشناسان رسمی
۲۳۰.....	۴) ارزش عرف کارشناسان رسمی
۲۳۱.....	۵) ارزش مصوب (شهرکها)
۲۳۱.....	۶) ارزش مالک
۲۳۲.....	ب- تعریف، ضرورت، اقدام‌ها، کاربرد و روش‌های ارزیابی و کارشناسی املاک
۲۳۲.....	۱- تعریف ارزیابی
۲۳۲.....	۲- ضرورت ارزیابی
۲۳۳.....	۳- اقدام‌های لازم در ارزیابی و تعیین قیمت کارشناسی
۲۳۳.....	۴- روشهای ارزیابی
۲۳۳.....	۱-۴- مقایسه با قیمت بازار
۲۳۴.....	۲-۴- رابطه ارزش حاضر سرمایه و درآمد ناشی از آن
۲۳۴.....	۳-۴- هزینه ایجاد یا جایگزینی
۲۳۴.....	ج- عوامل مؤثر در قیمت‌گذاری املاک و اصلی‌ترین عوامل تفاوت قیمت آن در مناطق مختلف
۲۳۴.....	۱- عوامل مؤثر در قیمت املاک
۲۳۵.....	۲- اصلی‌ترین عوامل تفاوت قیمت املاک در مناطق مختلف
۲۳۵.....	د- آشنایی با تعاریف و تقسیم‌بندی تسهیلات اعطایی بانکها
۲۳۵.....	۱- شناخت و طبقه‌بندی فعالیت‌های اقتصادی

۲۳۶	۱-۱- فعالیت‌های بازرگانی
۲۳۶	۲-۱- فعالیت‌های تولیدی
۲۳۸	۳-۱- فعالیت‌های خدماتی
۲۳۸	۴-۱- فعالیت‌های مسکن ساختمان
۲۳۸	۲- تعریف و تقسیم‌بندی تسهیلات اعطایی
۲۳۹	۲-۱- قرض الحسنه
۲۳۹	۲-۲- مضاربه
۲۳۹	۳-۲- مشارکت منفی
۲۳۹	۴-۲- مشارکت حقوقی
۲۴۰	۲-۵- سرمایه‌گذاری مستقیم
۲۴۰	۲-۶- مزارعه
۲۴۰	۲-۷- مسابقات
۲۴۰	۲-۸- فروش اقساطی
۲۴۱	۲-۹- اجاره به شرط تملیک
۲۴۱	۲-۱۰- سلف یا پیش خرید محصولات
۲۴۱	۲-۱۱- خرید دین
۲۴۱	۲-۱۲- جعاله
۲۴۲	۲-۱۳- ضمانت‌نامه
۲۴۲	۳- ماهیت تسهیلات اعطایی
۲۴۲	۳-۱- تسهیلات اعطایی در قالب وام
۲۴۲	۳-۲- تسهیلات اعطایی در قالب مشارکت
۲۴۲	۳-۳- تسهیلات اعطایی در قالب مبادلات یا معاملات
۲۴۳	۳-۴- تسهیلات اعطایی در قالب انجام عمل یا کار
۲۴۳	۳-۵- تسهیلات اعطایی در قالب پذیرش تعهدات
۲۴۳	ر- مهندسی مدارک و بررسی مدارک
۲۴۳	۱- مهندسی مدارک
۲۴۴	۲- بررسی مدارک
	۳-۱- نحوه شناخت انواع اسناد مالکیت و آشنایی با انواع املاک از لحاظ مالکیت و کاربریهای مختلف
۲۴۵	زمین
۲۴۵	۳-۱-۱- نحوه شناخت انواع اسناد مالکیت
۲۴۵	۳-۱-۲- آشنایی با انواع املاک از لحاظ مالکیت و با کاربریهای مختلف زمین
۲۴۵	۳-۱-۲-۱- آشنایی با انواع املاک از لحاظ مالکیت
۲۴۶	۳-۱-۲-۲- آشنایی با کاربریهای مختلف زمین

۲۷۴.....	۲-۳- نحوه کنترل و تطبیق اسناد و مدارک
۲۷۴.....	۱-۲-۳- کنترل‌های ثبتی
۲۸۰.....	۲-۲-۳- بررسی اسناد مالکیت و تطبیق آن‌ها با محل
۲۹۳.....	۳-۲-۳- نحوه اندازه‌گیری مساحت املاک
۳۰۰.....	۴-۲-۳- بررسی پروانه و گواهی پایان کار ساختمان
۳۰۴.....	۵-۲-۳- مختصری در مورد سیستم بندی اسکلت ساختمان
۳۰۹.....	۳-۳- نحوه تعیین ارزش زمین (عرصه) و ابنیه (مستحدثات) در ارزیابی املاک
۳۰۹.....	۱-۳-۳- عوامل مؤثر در تعیین ارزش زمین (عرصه) و ابنیه (مستحدثات)
۳۰۹.....	۱-۱-۳-۳- عوامل مؤثر در تعیین ارزش زمین (عرصه)
۳۱۷.....	۱-۱-۳-۳- اقسام زمین از لحاظ موقعیت مکانی (نحوه کارشناسی در تشخیص نوع زمین)
۳۲۵.....	۲-۱-۳-۳- اقسام زمین از نظر عمران و آبادانی
۳۳۱.....	۳-۱-۳-۳- اثر افزایش مساحت زمین در ارزیابی
۳۳۳.....	۲-۱-۳-۳- عوامل مؤثر در تعیین ارزش ابنیه (مستحدثات)
۳۳۴.....	۱-۲-۱-۳-۳- تعیین عمر مفید اعیانی
۳۳۵.....	۲-۲-۱-۳-۳- اثر افزایش ارتفاع (طبقات) در قیمت ساخت و ساز
۳۳۶.....	۳-۲-۱-۳-۳- تعیین ضرایب کاهش ارزش بنا نسبت به عمر آن
	۴-۲-۱-۳-۳- تعیین ضرایب تفاوت قیمت ساخت و ساز هر مترمربع با مصالح مختلف نسبت به
۳۳۶.....	ساختمان مبنای
۳۴۵.....	۵-۲-۱-۳-۳- بر آورد هزینه ساختمان بر مبنای جداول پیشرفت کار
۳۴۵.....	۱-۵-۲-۱-۳-۳- نحوه تعیین میزان پیشرفت کارهای ساختمانی
۳۴۷.....	۲-۵-۲-۱-۳-۳- نحوه تهیه گزارشهای مشارکت مدنی ساخت برای بانکها و سایر مراجع
۳۷۲.....	۳-۵-۲-۱-۳-۳- نحوه ارزیابی تسهیلات تأسیسات زیربنایی
	۴-۵-۲-۱-۳-۳- تعیین میزان مصرف مصالح اصلی (استراتژیک) ساختمانی و برآورد هزینه‌های اجرایی
۳۷۹.....	
۳۸۵.....	۲-۳-۳- اثر دستورالعملها و بخشنامه‌های صادره توسط شهرداری در امور کارشناسی
۳۸۶.....	۱-۲-۳-۳- نحوه محاسبه عوارض پذیره زیر بنا
۳۸۶.....	۱-۱-۲-۳-۳- نحوه محاسبه عوارض پذیره زیر بنا ساختمانهای مسکونی تک واحدی و چند واحدی
۳۸۹.....	۲-۱-۲-۳-۳- نحوه محاسبه عوارض پذیره صدور پروانه‌های ساختمانهای تجاری، اداری و صنعتی
۳۹۵.....	۳-۱-۲-۳-۳- نحوه محاسبه عوارض اضافه تراکم و تغییر کاربری و ... در تهران و یک مرکز استان
۴۱۴.....	۲-۲-۳-۳- جداول جمع بندی
۴۲۰.....	۳-۲-۳-۳- روشهای محاسباتی تحلیل پروانه و تعیین خلاف ملاک عمل شهرداری مبنای
۴۲۰.....	۱-۳-۲-۳-۳- چند تعریف
۴۲۱.....	۲-۳-۲-۳-۳- انواع پارامترهای تحلیل پروانه و تعیین خلاف ساختمان

۴۲۷.....	۳-۳-۲-۳-۳- تحلیل پروانه
۴۲۸.....	۳-۳-۲-۳-۴- تعیین خلاف
۴۳۵.....	۳-۳-۳- سود متعارف سازندگان در زمان ارزیابی
۴۳۵.....	۳-۳-۴- مغایرت‌های ویژه حاکم بر واحدهای مورد ارزیابی نسبت به یکدیگر
۴۳۵.....	۳-۴- ارزیابی املاک وقفی، مصادره‌ای و تجاری
۴۳۵.....	۳-۴-۱- املاک وقفی (ارزش منافع)
۴۳۶.....	۳-۴-۲- املاک مصادره‌ای یا بدون سند
	۳-۴-۳- تعیین عوامل مؤثر برای ارزیابی، تعیین اجاره بهاء، اجرت‌المثل و حقوق و کسب و پیشه و
۴۳۷.....	تجارت املاک (عرصه و اعیان)
۴۴۶.....	۳-۵- ارزیابی موارد خاص
۴۴۶.....	۳-۵-۱- نحوه تعیین قیمت مجموعه‌ای از آپارتمانها در یک مجتمع مسکونی تعاونی ساز
۴۵۴.....	۳-۵-۲- نحوه ارزیابی املاکی که در مسیر طرحهای عمرانی قرار دارند
۴۵۸.....	۳-۵-۳- مقایسه نحوه تعیین قیمت املاک ویلایی به صورت تجمیعی و انفرادی
۴۶۰.....	۳-۵-۴- مقایسه نحوه برآورد قیمت املاک با کاربریهای مختلف نسبت به املاک مسکونی (مبنا)
۴۶۲.....	۳-۵-۵- عرف رایج در تعیین قیمت کارشناسی
۴۶۳.....	۳-۵-۶- نحوه ارزیابی املاکی که از طرف اشخاص حقیقی درخواست می‌گردد
۴۶۴.....	۳-۵-۶- روش تحقیق
۴۶۵.....	۳-۵-۷- جداول آماری
۴۶۵.....	الف- تاریخچه تولید آمار ساختمان و مسکن در مراکز آمار و بانک مرکزی
۴۶۶.....	الف-۱- گزیده‌ای از موارد آماری ارایه شده، توسط مرکز آمار
۴۶۷.....	الف-۲- گزیده‌ای از موارد آماری ارایه شده، توسط بانک مرکزی
۴۶۸.....	ب- نحوه تعیین متوسط قیمت زمین ساختمانهای کلنگی و واحد مسکونی (آپارتمانها)
۴۷۲.....	ج- جداول آماری
۴۷۹.....	منابع و مراجع
۴۸۳.....	پیوست‌ها
۴۸۳.....	پیوست ۱: جدول نحوه افزایش صلاحیتهای کارشناسان رشته راه و ساختمان و نقشه‌برداری
۴۸۶.....	پیوست ۲: نمونه فرمهای ارزیابی ملک چند بانک
۵۰۳.....	پیوست ۳: نشانه‌های اختصاری

پیشگفتار

از آن جایی که مراجع تاکنون و کتب معتبری با موضوع این کتاب در اختیار کارشناسان رسمی وجود نداشته و شاید برخی از کارشناسی‌ها به علت وجود نظریه‌های متعدد کارشناسی در خصوص یک موضوع دچار آشفتگی‌های می‌گردند و حتی گاهی بعضی از این نظریه‌ها از منطق عدالت و واقعیت‌های حقوقی و اقتصادی فاصله دارند، که این امر موجب عدم یکنواختی و انسجام در موضوعات کارشناسی شده است، جلد اول این مجموعه (کتاب حاضر) با عنوان اصلی «راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک» تهیه شده است که در آن از بخش یک تا چهار به آشنایی مفاهیم اولیه حقوقی و قضایی، معرفی مختصر سازمانهای قوه قضائیه، به بیان مسایل و قوانین حقوقی مورد نیاز کارشناسان و تعرفه دستمزد کارشناسان پرداخته خواهد شد. در بخش پنجم به سیر مراحل پرونده‌های ارجاعی به کارشناسان رسمی و در بخش ششم به معرفی مراجع صادر کننده پروانه کارشناسی رسمی، در بخش ششم به بیان موضوع تامین دلیل، در بخش هفتم تعدیل سهام و تقسیم ترکه و در بخش نهم به مسئله تعدی و تفریط پرداخته شده است و در فصل دوم به بررسی مسایل ثبتی و قوانین و مقررات تخصصی مورد نیاز کارشناسان رسمی دادگستری راه و ساختمان پرداخته شده است و هم‌چنین در فصل سوم به شرح موضوع اصلی و تخصصی مورد نیاز عمده کارشناسان این رشته یعنی راهنمای ارزیابی فنی و حقوقی املاک اشاره خواهد شد، امید است در آینده نزدیک در کتاب دیگر که به مواردی نظیر تعیین و تعدیل اجاره بها، تعیین خسارت وارده و برآورد هزینه خسارت و تعمیرات، حق کسب و پیشه و تجارت و سرقتی، اجرت المثل و اجور گذشته و ... نیز پرداخته شود.

از آن جایی که وسعت موضوع تحقیق نسبت به همه قوانین حقوقی و جزایی برهیچ کس پوشیده نیست، مجموعه حاضر به طور قطع با اندک توانایی علمی حقیر اگر چه ممکن است کامل نباشد اما خالی از لطف نیست، چرا که به مصداق آیه شریفه «(لا یكلف الله نفساً الا وسعاً)» نسبت به آن تلاش زیادی صورت گرفته است، به هر تقدیر امید است که با مطالعه این کتاب قدمی کوچک جهت انتقال نظریه‌های کارشناسی در محاکم قضایی برداشته شود.

درضمن ضروری است از کلیه عزیزانی که در آماده سازی و تهیه این مجموعه بر من منت نهادند کمال سپاس‌گزاری و تشکر خود را بعمل آورم به خصوص از جناب آقای ادیبی معاون محترم اجرایی مرکز مشاوران، وکلا و کارشناسان رسمی قوه قضائیه که با حمایت‌های بی‌دریغ خود مشوق اصلی بنده در تهیه این نوشتار بوده‌اند، هم‌چنین جناب آقای دکتر برخوردار، آقای مهندس شاپور طاحونی و جناب آقای دکتر میر محمد صادقی اساتید محترم دانشگاه که

از نظر علمی، فنی و ارایه نقطه نظرات، حمایت‌های لازم را صورت دادند و همچنین جناب آقای مهندس پرویز روحی، آقای مهندس حسین کامران و آقای مهندس حمید دشتی رحمت‌آبادی که در بازنگری و ویرایش کتاب از مشورتهای آنان استفاده کردم و از زحمات آقای محمد کفایی که در تایپ کتاب و سرکار خانم نرجس چمنی که در صفحه‌آرایی همکاری نمودند تشکر می‌نمایم و سلامتی و موفقیت آنان آرزوی همیشگی این جانب خواهد بود.

درضمن از سازمان محترم نظام مهندسی استان خراسان رضوی به ریاست جناب آقای مهندس محمد رضا اخوان عبداللهیان و نایب رئیس دوم جناب آقای مهندس حسن پورحسینی که مسئولیت چاپ و نشر کتاب حاضر را پذیرفته‌اند نیز قدردانی می‌گردد.

در پایان پیشاپیش از تمام کسانی که کتاب را مطالعه می‌فرمایند و مطالب آن را مورد نقد و ارزیابی قرار می‌دهند و در این زمینه پیشنهادهای ارایه نمایند کمال سپاس و تشکر را دارم و آماده دریافت نظریه‌ها و پیشنهادهای ایشان از طریق آدرس اینترنتی imanghafoorian@yahoo.com می‌باشم.

سید ایمان غفوریان

مشهد مقدس

تابستان ۱۳۹۱

مقدمه آقای مهندس محمدرضا اخوان عبداللهیان

«به نام دادار مهرآفرین»

کتاب حاضر که حاصل تلاش ارزشمند کارشناس باتجربه جناب آقای مهندس ایمان غفوریان می‌باشد حاوی نکات جدید بوده و بنیان مرصوصی است که خواهد توانست راه روشن تعالی را به اکثر مهندسين جوان و پویائی که همواره در اندیشه بهروزی و دانش اندوزی هستند همواره نموده معضلات و ابهامات آنان را پاسخگو باشد.

این سازمان که همیشه دوست دار اقامه عدل و داد بوده و در تلاش ارتقاء دانش دانش‌پژوهان این مرز و بوم است با مطالعه و مذاقه عمیق، اثر حاضر را پدیده‌ای نو و رهگشا دانسته بر آن سر است تا با انتشار نکات ارزنده‌ای که در این مجموعه عالی آمده است خدمتی هر چند اندک را به تلاش نشسته بر این آرزو پای فشارد که تشنگان حقیقت سیراب شوند.

پس از بروز نوآوری‌هایی که چهره کشور را به فنون جدید آراسته کرده است ما نیز امیدواریم روز به روز جدیدترین کسوت علمی را بر تن جوانان خود ببینیم.

از آنجا که دانش امروز با رود همیشه جاری خود ساحت واقعی علم را در نوردیده و جوامع بشری را به دریای دانش و واقعیت پیوند می‌دهد لازم آمد تا با ارائه مطالب متنوع و تازه این کتاب گره کور مشکلاتی را که سالها از ساحت حقیقت دور بوده‌اند باز کنیم. زیرا کارشناسی قوه قضائیه که خود نهالی نوپا در باغ قضا می‌باشد، محلی پویا و ارزشمند است که هر کاری در زمینه آن اندک می‌نماید.

به امید روزی که چهره‌ای از بی‌عدالتی رنجور و تکیده نشود.

رییس سازمان نظام مهندسی

ساختمان خراسان رضوی

مقدمه جناب آقای دکتر حسین میرمحمد صادقی

به نام یگانه‌ی دادآفرین

اقامه‌ی قسط و عدل، بنا به تصریح قرآن مجید، کتاب مقدس ما مسلمانان، هدف از ارسال رسولان الهی بوده است. این هدف مقدس با نازل کردن "کتاب" و "میزان" به همراه پیامبران محقق می‌شود بدین ترتیب، تلاش همه‌ی ارکان و نهاد جامعه باید در راستای رسیدن به این هدف مقدس الهی ساماندهی شود. از جمله‌ی مهمترین نهادها و دستگاه‌هایی که بر اساس این هدف پی‌ریزی شده است و در نتیجه، اجرای این هدف بیش از همه از آن انتظار می‌رود، دستگاه قضایی و به طور خاص، مدرسان محترم محاکم می‌باشند. آنها هم برای نیل به این مقصود، نیازمند معیار و "میزان" می‌باشند، که بخش قابل توجهی از آن را کارشناسان متخصص و متعهدی که با مجرم شدن به آخرین دست‌آوردهای علمی و تجربی و با رعایت شرافت کاری و وجدانی انجام وظیفه می‌کنند در اختیار قاضی قرار می‌دهند و وی را در فصل خصومت بر اساس قسط و عدل مساعدت می‌کنند. البته نقش کارشناسان در موضوعات غیرخصومتی نیز بسیار تعیین کننده و اثرگذار است.

اینک خوشوقتم که جناب آقای مهندس سید ابراهیم غفوریان، که خود از کارشناسان قوه‌ی قضائیه می‌باشند، در این کتاب تلاش کرده‌اند که بخشی از ابعاد این موضوع مهم را روشن کرده و کارشناسان محترم را نسبت به اهمیت وظایفشان و نیز بخشی از قوانین و مقرراتی که دانستن آنها برای آنان ضروری است روشن نمایند. اینجانب موفقیت مؤلف محترم را در تداوم کارهای تحقیقاتی و پژوهشی از درگاه احدیت مسألت دارد.

دکتر حسین میرمحمدصادقی

مدیر گروه حقوق جزا و جرم‌شناسی

دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی

تابستان ۱۳۹۱

مقدمه جناب آقای مهندس شاپور طاحونی

یکی از هنرهای نویسنده و یا مترجم، پرداختن به موضوعی است که با وجود احساس نیاز به آن، قبلاً به آنها کمتر توجه شده است. پرداختن به موضوعات تکراری و یا ترجمه آثاری که قبلاً ویرایش‌های قبلی آن ترجمه شده است، کمتر به دل خواننده می‌نشیند و تجربه نشان داده است که خوانندگان همان کتابهای اولیه را مرجع خود قرار می‌دهند.

آقای مهندس غفرریان که تجربه بسیار گرانبهایی در زمینه کارشناسی و اجرایی دارند، این هنر را داشته‌اند که با دوری جستن از هر گونه دنباله‌روی و تکراری کاری، موضوعی را انتخاب نمایند که هم تقاضای آن در جامعه مهندسی وجود دارد و هم تألیفی از آن وجود ندارد. کارشناسی مسائل حقوقی مهندس عمران نیاز به دانشی دارد که سینه به سینه نقل می‌شود و هنوز مدون نشده است. نویسنده محترم در این کتاب سعی نموده است که با تحقیق این مدرک و روابط را به صورت مدون در اختیار خواننده جستجوگر قرار دهد. امید که مورد توجه مخاطبین قرار گیرد.

شاپور طاحونی

عضو هیئت علمی دانشگاه صنعتی امیرکبیر

تابستان ۱۳۹۱

مقدمه مؤلف

به نام خدا

آنچه که امروزه یکی از دغدغه‌های مهم بشریت می‌باشد، رعایت عدل و عدالت و احقاق حقوق مظلومان می‌باشد، به طور قطع این مهم جز با ظهور منجی عالم بشریت مهدی موعود (سلام الله علیها) محقق نخواهد شد، لیکن همواره با پایمال شدن حق و حقوق افراد و جامعه، این اتفاق تلخ رخ می‌نماید که هر آن چه انسانهای نیک کاشته‌اند با آتش نبایدها از بین می‌رود، از این جهت است که انسان به دنبال چهارهاندیشی است و با وضع قوانین تلاش دارد تا آن چه باید به انجام رسد و آن چه نباید به انجام نرسد.

در قانون اساسی کلیه کشورها روشی برای مقابله با آن چه زشت شمرده می‌شود، پیش‌بینی گردیده و در ایران نیز این قوه قهریه را قوه قضائیه نامیده‌اند، تا آنان را که تلاش در به هم زدن جامعه دارند شناسایی و مجازات کرده و در کنار آن راهنمایی و ارشاد نماید، تا جامعه، آرام، باثبات و به دور از هياهو باشد.

کارشناسان مجرب و کارآزموده به کمک آمده و تمام تلاش خود را برای نیل به این مقصود به کار می‌گیرند، لذا از آنجائی که نقش ارزشمند کارشناس و نظریه کارشناسی در کلیه مسایل جاری کشور بسیار مهم و تأثیرگذار است، ضروری است موضوعات مربوطه به کارشناس هر چه دقیق تر تعریف و تبیین شود، تا علاوه بر دقت در تعیین ارزش‌ها، باعث هماهنگی بیشتر ارزشیابی‌ها نیز گردد.

پیشرفتهای جدید بشری از یک سو و تیغ و تبرهای منحرفان از سوی دیگر با پیچیدگیهای خاص، حق و حقوق سایرین را پایمال نموده و برای اثبات این امر نیاز به نگاه تخصصی می‌باشد، تا چشمهای امیدوار و مظلومان و ستمدیدگان را که پاسخگویی حق و حقیقت از انتظار می‌کشند جواب دهد.

باشد که اوراق دفتر حاضر که با بهره برداری از الگوهای تجربی ام در پی سالها تحقیق و تتبع بدست آمده است ملاکی ارزشمند در تبیین حقیقت بوده، مشاوره و مشاوره برای کارشناسان جوان باشد، که عرصه علم هرچه وسیع تر دانایی افزون تر.

سید ایمان غفوریان

عضو هیأت علمی دانشگاه

و

رئیس هیأت مدیره

مرکز کارشناسان رسمی دادگستری

منطقه ۴ کشور (۱۸۷)