



بورس کالای ایران

آشنایی با نحوه تکمیل فرم سفارش فروش در بازار املاک و مستغلات بورس کالای ایران

معاونت توسعه بازار و مطالعات اقتصادی

پاییز ۱۳۹۹



نمونه فرم سفارش فروش به منظور عرضه املاک و مستغلات در بازار فرعی بورس کالای ایران

شرکت کارگزاری: ۱		فرم سفارش فروش اموال غیرمنقول (بازار فرعی)		بورس کالای ایران (سهامی عام)					
تاریخ عرضه: ۲									
شماره: ۳		پیرو درخواست مشتری به نام ۴ و شماره/شناسه ملی ۴ خواهشمند است درخواست فروش اموال غیرمنقول به شرح مشخصات زیر بررسی و در صورت تأیید در بازار فرعی بورس کالای ایران عرضه گردد:							
مشخصات ملک									
نوع سند (تکبرگی/امدار/پایان کار)	پلاک ثبتی	نوع کاربری	مساحت عرصه (مترمربع)	مساحت اعیان (متر مربع)	نام مالک	شماره/شناسه ملی مالک	مشخصات مستحقات ابنیه و تاسیسات	نشانی ملک	قیمت کارشناسی
۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	
مشخصات معامله									
نماد معاملاتی	نوع معامله	نوع تسویه	قیمت پایه	واحد قیمت	مهلت واریز بخش نقدی	مهلت تسویه (مهلت ارزیه سند تسویه خارج از پایپای به همراه میابعدنامه)	مهلت و نحوه تقسیط و وثایق مورد نیاز	سررسید تحویل	سایر شرایط:
۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱	۲۲	۲۳
۲- ... ۲۴ ... پیوست: میابعدنامه و گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شماره مورخ									
شرکت کارگزاری اینجانب / این شرکت ضمن تأیید عدم ممنوعیت یا محدودیت قانونی در نقل و انتقال، وجود هرگونه دعوای قضایی و شبه قضایی در رابطه با اموال غیرمنقول فوق و همچنین اعلام طلق بودن و عدم هرگونه بازداشت ملک، با اطلاع از قوانین و مقررات حاکم بر معاملات بورس کالای ایران و آگاهی از تبعات ناشی از این درخواست و مخاطرات احتمالی، فرم سفارش فروش را تکمیل و نسبت به شرایط مندرج در آن متعهد می‌باشم و پاسخ‌گویی تمامی خسارات و ادعاهایی که از عدم ایفای تعهدات وفق درخواست حاضر و مقررات حاکم وارد آید، در برابر شرکت کارگزاری، بورس کالای ایران و خریدار خواهم بود. همچنین تأیید می‌نمایم تشریفات نقل و انتقال رسمی و تحویل ملک با مشخصات یادشده به عهده این شرکت / اینجانب است و در صورت بروز نوسانات قیمت پس از معامله تا انتقال رسمی سند هیچ‌گونه ادعای اضافی نخواهم نمود. مهر و امضای متقاضی فروش - تاریخ									
شرکت بورس کالای ایران مستند به ماده ۱۱ دستورالعمل معاملات کالا و اوراق بهادار مبتنی بر کالا در بورس کالای ایران و همچنین مواد ۱۳ و ۲۲ دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، درخواست متقاضی فوق جهت استحضار و بررسی ایفاد می‌گردد. خواهشمند است در صورت تأیید مراتب دستور فرمایید اقدامات لازم جهت انتشار اطلاعیه عرضه معمول گردد. مهر و امضای کارگزار عرضه‌کننده - تاریخ									

۱. شرکت کارگزاری (در گوشه بالا سمت چپ):

نام شرکت کارگزاری که فروشنده آن را انتخاب کرده است.

۲. تاریخ عرضه (در گوشه بالا سمت چپ):

تاریخ موردنظر فروشنده که در آن روز، حراج برگزار می شود و قیمت معامله کشف خواهد شد.

تاریخ عرضه همان روز برگزاری حراج در بورس کالا است. تاریخ عرضه را طوری تعیین کنید که از زمان انتشار اطلاعیه عرضه تا تاریخ عرضه حداقل ۱۰ روز کاری فاصله باشد. در نظر داشته باشید که زمانی که شما فرم سفارش فروش را ارسال می کنید ممکن است اصلاح و تأیید فرم مربوطه دو روز کاری زمان نیاز داشته باشد. در نتیجه سعی شود حداقل ۱۲ روز کاری از زمان ارسال فرم سفارش فروش تا تاریخ عرضه فاصله رعایت شود.

مثلاً اگر امروز که یکم مهر است در حال ارسال فرم سفارش فروش برای بورس کالا هستیم، تاریخ عرضه را برای ۱۹ مهرماه تعیین می کنیم که حداقل ۱۲ روز کاری فاصله داشته باشد. چرا که ممکن است اصلاحات فرم و انتشار اطلاعیه عرضه ۲ روز کاری زمان ببرد و همچنین باید از زمان انتشار اطلاعیه عرضه ۱۰ روز کاری فرصت بازدید نیز وجود داشته باشد.

۳. شماره (در گوشه بالا سمت چپ):

خالی گذاشته شود.

۴. نام و شماره/شناسه ملی مشتری (در متن بالای صفحه):

نام کامل عرضه کننده ملک باید نوشته شود. دقت شود که ممکن است عرضه کننده با مالک متفاوت باشد.

۵. نوع سند: (تک برگ/مادر/پایان کار):

فقط یکی از این سه مورد باید نوشته شود: "سند تک برگ"، "سند منگوله دار"، "گواهی پایان کار"

۶. پلاک ثبتی:

ارقام مربوط به پلاک ثبتی باید نوشته شود. بر اساس پلاک ثبتی مندرج در سند نوشته شود.

۷. نوع کاربری:

کاربری ملک باید نوشته شود: واحد مسکونی، تجاری، اداری - زمین با کاربری مسکونی، تجاری، زراعی و ...

۸. مساحت عرصه (مترمربع):

یک عدد باید نوشته شود (مساحت مطابق سند)

۹. مساحت اعیان (مترمربع):

یک عدد باید نوشته شود (مساحت مطابق سند)

۱۰. نام مالک و شماره/شناسه ملی مالک:

نام مالک مطابق سند باید نوشته شود.

۱۱. مشخصات مستحقات ابنیه و تأسیسات:

وضعیت آب و برق و گاز، سایر مشخصات ساختمان که فکر میکنید برای خریدار اهمیت دارد نوشته شود. ساختمان شمالی است یا جنوبی یا ...؛ اسکلت و مصالح به کاررفته در ساختمان چیست؛ نمای ساختمان چیست.

۱۲. نشانی ملک:

استان، شهر، آدرس کامل (باید با آدرس موجود در سند منطبق باشد)

۱۳. قیمت کارشناسی:

قیمت مندرج در گزارش کارشناس رسمی نوشته شود.

در صورتی که عرضه کننده قصد دارد به صورت نقدی ملک را بفروشد، قیمت نقدی موجود در گزارش کارشناس رسمی نوشته شود. در صورتی که عرضه کننده قصد دارد به صورت نقد/اقساط ملک را بفروشد، قیمت مربوط به نقد/اقساط مندرج در گزارش کارشناسی با شرایط مشابه باید در این قسمت ذکر شود.

۱۴. نماد معاملاتی:

از طریق کارگزار از بورس کالا/استعلام شود.

۱۵. نوع معامله:

عبارت "نقدی" نوشته شود.

۱۶. نوع تسویه:

یکی از این دو عبارت در این محل نوشته شود: "نقدی"، "نقدی/اعتباری"

در صورتی که کل ثمن معامله را فروشنده می خواهد پیش از امضای مبایعه نامه دریافت نماید باید در این قسمت "نقدی" بنویسد. در صورتی که می خواهد بخشی را نقدی دریافت کند و مابقی اقساط باشد در این قسمت باید بنویسد "نقدی/اعتباری".

۱۷. قیمت پایه:

قیمت پیشنهادی فروشنده (به ریال) باید نوشته شود.

این قیمت می تواند کمتر، بیشتر یا مساوی قیمت کارشناسی باشد. این قیمت مبنای آغاز فرآیند حراج است و متقاضیان خرید نمی توانند قیمتی کمتر از آن در فرآیند حراج اعلام کنند.

فروشنده های دولتی طبق مقررات خود معمولاً موظف هستند بر اساس قیمت کارشناسی ملک، قیمت پایه بورس را اعلام کنند، اما در صورتی که فروشنده محدودیتی نداشته باشد بورس کالا محدودیتی در تعیین قیمت پایه برای فروشنده تعیین نکرده است.

۱۸. واحد قیمت: ریال

۱۹. مهلت واریز بخش نقدی:

نوشته شود: " ... روز کاری پس از تاریخ انجام معامله "

طی این مهلت خریدار نهایی می‌بایست بخش نقدی معامله را که توسط فروشنده در اطلاعیه عرضه اعلام شده است به حساب عملیاتی بورس کالا واریز نماید و به بورس کالا اطلاع دهد. لازم به ذکر است سررسید موردنظر باید حداقل ۵ و حداکثر ۳۰ روز کاری پس از تاریخ عرضه/معامله باشد.

۲۰. مهلت تسویه (مهلت ارایه سند تسویه خارج از پایاپای به همراه مبایعه‌نامه):

نوشته شود: " ... روز کاری پس از مهلت واریز بخش نقدی "

تا این سررسید باید خریدار چک، سفته و سایر موارد مورد درخواست فروشنده را فراهم کرده باشد و خریدار و فروشنده مبایعه‌نامه را (در سه نسخه) امضا کنند و همچنین هر دو سند تسویه خارج از پایاپای را امضا کنند و همراه با یک نسخه از مبایعه‌نامه از طریق کارگزار فروشنده به بورس تحویل دهند. لازم به ذکر است سررسید موردنظر باید حداقل ۵ و حداکثر ۳۰ روز کاری پس از تاریخ عرضه/معامله باشد.

۲۱. مهلت و نحوه تقسیط و وثایق مورد نیاز:

در این قسمت نوشته شود: "شرایط پرداخت: ... درصد نقد به حسابهای عملیاتی بورس کالای ایران و الباقی اقساط به صورت " و همچنین نوشته شود: "مهلت ارائه چک و امضای مبایعه‌نامه ... روز کاری پس از پایان مهلت واریز بخش نقدی "

فروشنده در این قسمت بخش نقدی و غیر نقدی معامله را توضیح می‌دهد. شرایط چک‌های دریافتی یا سایر تضامین مورد نیاز را مشخص می‌کند (مثلاً ۳۰ درصد نقد به حسابهای عملیاتی شرکت بورس کالای ایران و الباقی در اقساط ۴۸ ماهه، هر ۳ ماه یک فقره چک مجموعاً ۱۶ فقره چک که همزمان با امضای مبایعه‌نامه دریافت می‌شود). مهلت ارائه چک‌ها و ... نیز در این بخش باید مشخص باشد و باید حداکثر تا سررسید مهلت ارائه سند تسویه خارج از پایاپای موارد مذکور انجام شود.

۲۲. سررسید تحویل:

سررسید تحویل ملک است و مطابق با مبایعه‌نامه به دو صورت می‌تواند نوشته شود: یا باید به صورت تاریخ دقیق نوشته شود یا به صورت " ... روز کاری پس از مهلت ارائه سند تسویه خارج از پایاپای "

۲۳. سایر شرایط (شرایط و مهلت بازدید):

باید نحوه هماهنگی با فروشنده (تلفن تماس، ساعات بازدید و ..) جهت بازدید ملک مشخص شود. همچنین باید نوشته شود در چه بازه زمانی/امکان بازدید از ملک وجود دارد.

حداقل به مدت ۱۰ روز کاری باید امکان بازدید از ملک فراهم باشد. بهتر است امکان بازدید تا تاریخ عرضه فراهم باشد.

۲۴. سایر شرایط (...):

در این قسمت می‌توان سایر موارد مهم را ذکر کرد، برای مثال:

- در چه مکانی مبیعه‌نامه امضا خواهد شد.
- تاریخ تنظیم سند رسمی چه روزی است.
- آیا فروشنده برای خریداران شروط خاصی را گذاشته است؟ مثلاً برخی بانک‌ها اعلام می‌کنند به مشتریانی که دارای معوقات بانکی هستند ملک را نمی‌فروشند؛ یا مثلاً شرکت‌های وابسته به وزارت راه و شهرسازی ممکن است اعلام کنند تا زمانی که فرد خریدار تعهدات ساخت خود را ایفا نکند انتقال سند انجام نخواهد گرفت.

توضیحات:

□ در صورتی که فروشنده بخواهد به خریدار حق انتخاب بدهد که خریدار بتواند پس از معامله انتخاب کند به صورت نقدی یا نقد/اقساط ملک را خریداری کند، می‌تواند ملک را با قیمت نقدی بر روی تابلوی معاملاتی عرضه کند و کشف نرخ در فرآیند حراج انجام شود، سپس در قسمت "نحوه تقسیط" و یا قسمت "سایر شرایط" توضیحات لازم را ذکر کند مثلاً نوشته شود: "ملک بنا به درخواست خریدار می‌تواند به صورت اقساطی با میزان ... درصد بیشتر از قیمت نقدی (یا ... ریال بیشتر از قیمت نقدی) فروخته شود. نحوه تقسیط به صورت می‌باشد"