

فرآیندهای مربوط به خریدار در معاملات اموال غیرمنقول (املاک و مستغلات): پیش از عرضه

مراجعه به یک کارگزاری رسمی بورس
و اخذ کد معاملاتی بازار فیزیکی بورس کالا

مطالعه اطلاعیه عرضه، گزارش کارشناس رسمی و فرم مبایعه‌نامه

بازدید از ملک موردنظر طی مهلت مقرر مطابق شرایط تعیین شده در اطلاعیه عرضه
(شرایطی از قبیل اخذ معرفی نامه از کارگزار و ...)

تودیع تضمین معادل ۳ درصد ارزش پایه ملک

هماهنگی با کارگزار جهت ثبت سفارش در سامانه تا پیش از اتمام مهلت
ثبت سفارش (ساعت ۰۹:۱۵ صبح روز عرضه)

مدارک موردنیاز برای اشخاص حقیقی:
مدارک هویتی (شناسنامه و کارت ملی)

مدارک موردنیاز برای اشخاص حقوقی:

مدارک هویتی مدیرعامل و تمام اعضای
هیأت مدیره، روزنامه رسمی تأسیس و آخرین
تغییرات، صورت‌های مالی حسابرسی شده

[لینک لیست کارگزاری‌های فعال](#)

روش اول: واریز وجه به
حساب‌های بانکی بورس کالای
ایران (مطابق با صفحه بعد)

روش دوم: افتتاح حساب وکالتی
به نام متقاضی خرید و واریز
وجه به حساب وکالتی (با ثبت
سفارش، وجه توسط بورس کالا
در این حساب مسدود می‌شود)

روش سوم: تودیع ضمانت‌نامه
بانکی از طریق کارگزار

حساب‌های بانکی بورس کالای ایران جهت واریز وجه تضمین توسط متقاضیان خرید املاک

بانک ملت	بانک تجارت
صاحب حساب: بورس کالای ایران	صاحب حساب: بورس کالای ایران
شماره حساب: ۱۷۷۷۰۷۷۷۵	شماره حساب: ۱۰۴۴۵۶۳۹۱
شماره شبا: IR920120000000000177707775	شماره شبا: IR0501800000000000104456391
شماره شناسه: ۲۱۶	شماره شناسه: ۲۱۶

* با توجه به اجباری بودن درج شناسه در شماره حساب‌های مذکور واریز صرفاً با شناسه فوق مورد انتظار است.

فرآیندهای مربوط به خریدار در معاملات اموال غیرمنقول (املاک و مستغلات): در زمان عرضه

هماهنگی و مذاکره با کارگزار طی جلسه معاملاتی به منظور تعیین و تغییر قیمت سفارش

(شروع جلسه معاملاتی در ساعت ۰۹:۳۰ صبح)

برای یک ملک با ارزش پایه حدود یک میلیارد تومان حداقل تغییر قیمت سفارش ۵ میلیون تومان است.

یعنی متقاضی در صورتی که بخواهد قیمتی بالاتر از بهترین قیمت روی تابلو ثبت کند می‌بایست حداقل ۵ میلیون تومان بالاتر از آن را پیشنهاد بدهد.

تغییر قیمت سفارش با توجه به حداقل تغییر قیمت مجاز هر سفارش

(در صورت تمایل به برنده شدن در فرآیند حراج)

پس از اتمام فرآیند حراج:

الف- متقاضی خریدی که بالاترین قیمت را پیشنهاد داده برنده حراج است و می‌بایست فرآیند تسویه و تحویل را طی کند (صفحه بعد)

ب- سایر متقاضیان که برنده حراج نبودند: تضامین آنها آزاد شده و عودت داده خواهد شد.

فرآیندهای مربوط به خریدار در معاملات اموال غیرمنقول (املاک و مستغلات): پس از عرضه

پس از عرضه، صورتحساب توسط کارگزار به خریدار داده می‌شود و در آن مبلغی که فرد باید تا «مهلت واریز بخش نقدی» پرداخت کند مشخص می‌شود.

این مبلغ معادل با بخش نقدی ذکر شده در اطلاعیه عرضه منهای ۳ درصد واریزی پیشین بابت تضمین ثبت سفارش، بعلاوه کارمزد خرید می‌باشد.

کارمزد خریدار برابر است با ۰/۰۰۲۳ ارزش قرارداد که البته سقف آن ۲۰ میلیون تومان است. مثلاً برای یک ملک به ارزش یک میلیارد تومان کارمزد خریدار دو میلیون و سیصد هزار تومان می‌شود.

واریز بخش نقدی معامله به حساب بورس کالا توسط متقاضی خریدی که بهترین قیمت پیشنهادی را اعلام کرده بود، حداکثر تا مهلت مقرر در اطلاعیه عرضه

هماهنگی با عرضه‌کننده و ارائه اسناد و مدارک و وثایق (چک، سفته و ...) به عرضه‌کننده مطابق با اطلاعیه عرضه و حداکثر تا مهلت مقرر

امضا نمودن فرم مبیعه‌نامه و سند تسویه خارج از پایاپای توسط خریدار و فروشنده و ارائه آن به بورس کالا پیش از اتمام مهلت تسویه مقرر در اطلاعیه عرضه

امضای مبیعه‌نامه و سند تسویه خارج از پایاپای به مفهوم پایان فرآیند در بورس کالای ایران است و پس از آن بورس در خصوص ایفای تعهدات ناشی از معامله از سوی خریدار و فروشنده هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.

طرفین پس از آن متعهد به ایفای تعهدات ذیل بر اساس مبیعه‌نامه می‌باشند:

انتقال سند به نام خریدار در سررسید تعیین شده در مبیعه‌نامه

تحویل ملک توسط فروشنده به خریدار در مهلت مقرر در مبیعه‌نامه

پرداخت اقساط متناسب با زمان‌بندی مبیعه‌نامه توسط خریدار