

یک مقام مسئول عنوان کرد؛

املاک در بورس کالا، بدون تشریفات و هزینه‌های بازار سنتی معامله می‌شود

سرپرست مدیریت مطالعات اقتصادی و امور بین الملل بورس کالا گفت: چه پذیرش و چه انجام معامله در بورس کالا برخلاف انجام معامله در سایر بازارهای خارج از بورس کالا و یا مزایده از طریق نهادهای دولتی، بسیار ساده و کم‌هزینه است. تنها فرآیندی که باید طی شود این است که عرضه‌کننده کد معاملاتی بازار فیزیکی دریافت کند و سپس مدارک مورد نیاز را از طریق کارگزاری برای بورس کالا ارسال کند.

به گزارش خبرنگاران گروه بورس، بانک و بیمه گزارش خبر، معین محمدی‌پور سرپرست مدیریت مطالعات اقتصادی و امور بین‌الملل بورس کالا در خصوص عرضه املاک در بورس کالا نکاتی را مطرح کرد.

خبرها حاکی از عرضه املاک شهرداری در بازار املاک و مستغلات بورس کلاست، چه توضیحاتی را می‌توانید در این خصوص ارائه دهید؟ به منظور عرضه املاک شهرداری در بستر بورس کالا مذاکرات و رایزنی‌های مستمری از سوی بورس کالای ایران و سازمان بورس و اوراق بهادار با شهرداری تهران انجام شده است. خوشبختانه در این حوزه همکاری‌های بسیار موثری ایجاد شد و بستر طراحی شده حراج املاک بورس کالا مورد استقبال شهرداری تهران قرار گرفت.

جلسات متعدد برگزار شده و تلاش‌هایی که در این مسیر صورت گرفت باعث شد که شهرداری نیز تمامی اقدامات لازم را برای عرضه و فروش املاک خود در بستر بورس کالا انجام دهد. از جمله اقدامات انجام شده می‌توان به اعمال اصلاحات مورد نیاز در دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران به منظور تسهیل پذیرش و عرضه املاک شهرداری در بورس کالا اشاره کرد.

آغاز معاملات املاک شهرداری از چند جنبه حائز اهمیت است. اول اینکه این معاملات موجب تسهیل در فروش اموال غیرمنقول شهرداری می‌شود که این موضوع خود می‌تواند موجب رفع مشکلات شهرداری در حوزه تامین منابع نقدی مورد نیاز شود.

دوم این معاملات فرصت بسیار مناسبی برای پیمانکاران شهرداری است که مطالبات خود را نقد کنند، زیرا مطابق با تفاهم میان بورس کالا و شهرداری این زیرساخت فراهم شده است که در صورت درج در اطلاعیه‌های عرضه املاک شهرداری، پیمانکاران بتوانند به جای ارائه چک به منظور انجام امور تسویه از حواله‌های تایید شده توسط اداره کل امور مالی و اموال شهرداری استفاده کنند. نهایتاً اینکه امید است این اقدام شهرداری گام ابتدایی در مسیر مولدسازی اموال غیرمنقول سایر نهادهای دولتی و عمومی نیز باشد و پس از پیش‌قدم شدن شهرداری، آن‌ها نیز مسیر شفافیت را در پیش بگیرند و اقدام به پذیرش و فروش املاک خود در بستر بورس کالا کنند.

چه تفاهماتی با شهرداری در خصوص عرضه املاک آنها در بورس صورت گرفته است؟

در حال حاضر چند ملک شهرداری تهران در بازار فیزیکی بورس کالا پذیرش شده و معاملات این املاک به صورت نقد و اقساط قابل انجام است. به این صورت که خریداران پس از شرکت در حراج و نهایی شدن معامله، بخشی از ارزش معامله را به صورت نقد و بخشی را به صورت چک تسویه می‌کنند. همانطور که اشاره شد، پیمانکارانی که از شهرداری مطالباتی دارند، می‌توانند به جای ارائه چک به اداره کل امور مالی و اموال شهرداری مراجعه، مطالبات خود را تایید و برگه تسویه را اخذ کنند و طبیعتاً دیگر نیازی به ارائه چک به منظور تسویه وجود ندارد. این روش احتمالاً سریع‌ترین روش ممکن برای نقد کردن مطالباتشان است، زیرا کل فرآیند انجام معامله تا تسویه و تحویل نهایتاً بین دو تا سه ماه زمان خواهد برد.

این موضوع مزیت مهمی برای پیمانکاران شهرداری به شمار می‌رود؛ بنابراین در حال حاضر بستر بازار فیزیکی بورس کالا چه برای شهرداری و چه سایر نهادهای عمومی و دولتی کاملاً در دسترس بوده و آن‌ها می‌توانند به راحتی از مزایای فروش در این بازار مثل بازاریابی برای املاکشان و ایجاد شفافیت در حساب‌های داخلی‌شان استفاده کنند.

هم‌اکنون عرضه املاک شهرداری در چه وضعیتی است؟

در نتیجه مذاکرات و همکاری‌های شکل گرفته بین شهرداری تهران و بورس کالای ایران، تعدادی از املاک شهرداری در دست پذیرش است و دو ملک نیز از طرف شهرداری پذیرش شده، به طوریکه فرآیند پذیرش را به طور کامل طی کرده و هم‌اکنون اطلاعیه عرضه آن‌ها روی وبسایت بورس کالا قرار دارد و روز حراج‌شان نیز ۲۳ شهریور است.

متقاضیان خرید می‌توانند با مراجعه به وبسایت بورس کالا این اطلاعیه‌های عرضه را مشاهده کنند. علاوه بر اینکه تمامی اطلاعات ملک شامل مترáž، نوع و ظاهر بنا و ... در این اطلاعیه ثبت شده است، گزارش کارشناس رسمی ملک و نیز مبیعه‌نامه‌ای که پس از حراج قرار است توسط طرفین معامله امضا شود در آن قابل مشاهده است. این موضوع نشان‌دهنده درجه شفافیت تامین شده توسط بورس کلاست. به این معنا که خریداران می‌توانند با مشاهده تمامی مدارک و بازدید حضوری از ملک تقاضای خرید خود را از طریق کارگزاری به بورس کالا اعلام کنند.

متقاضیان خرید بعد از اخذ کد معاملاتی بازار فیزیکی و سپردن تضامین مورد نیاز از طرف آن‌ها، می‌توانند در روز حراج اقدام به ثبت سفارش از طریق کارگزاری کنند و در رقابت با سایرین در صورت تمایل قیمت بالاتری را به منظور برنده شدن پیشنهاد دهند. در صورتی هم که برنده حراج شدند وارد فرآیندهای تسویه و تحویل می‌شوند. یعنی مبیعه‌نامه ملک را همراه با فروشنده امضا می‌کنند، مبالغ نقدی و چک‌های مورد نیاز را طبق تاریخ‌های درج شده در اطلاعیه عرضه تسویه می‌کنند و در مهلت‌های مقرر در مبیعه‌نامه نیز تحویل ملک و تنظیم سند انجام خواهد گرفت.

مراحل پذیرش و عرضه املاک در بورس کالا به چه شکل است؟

چه پذیرش و چه انجام معامله در بورس کالا برخلاف انجام معامله در سایر بازارهای خارج از بورس کالا و یا مزایده از طریق نهادهای دولتی، بسیار ساده و کم‌هزینه است. اول که پذیرش املاک از پرداخت حق پذیرش معاف است. تنها فرآیندی که باید طی شود این است که عرضه‌کننده کد معاملاتی بازار فیزیکی دریافت کند و سپس مدارک مورد نیاز نظیر سند رسمی ملک و گزارش کارشناس رسمی ملک را از طریق کارگزاری برای بورس کالا ارسال کند. مهمترین نکته‌ای که در این خصوص باید رعایت شود وضعیت حقوقی ملک است. به این معنا که مال نباید مشاع باشد و تنها در صورت احراز مالکیت ۶ دانگ ملک، ملک قابلیت فروش در بستر بورس کالا را دارد.

مورد دوم این است که ملک محل دعوی نباشد و هیچ شخص دیگری ادعای مالکیت بر ملک مربوطه را نداشته باشد. در این خصوص استعلامات ثبتی نیز انجام می‌پذیرد. اگر ملک تحت اجاره است، اجاره‌نامه رسمی آن باید افشا گردد تا هیچ نقطه مبهمی در خصوص وضعیت مالکیت ملک باقی نماند.

پس از پذیرش ملک در بورس نیز عرضه‌کننده درصدی از ارزش پایه ملک را به صورت تضمین نزد بورس کالا تودیع می‌کند و آماده روز حراج می‌شود. در مقابل خریداران نیز باید کد معاملاتی بازار فیزیکی دریافت کنند و بخشی از ارزش پایه ملک را به عنوان پیش‌پرداخت نزد بورس تودیع کنند و با کارگزار خود برای ثبت سفارش در روز حراج هماهنگی‌های لازم را انجام دهند. همانطور که قابل مشاهده است چه عرضه‌کنندگان و چه خریداران به راحتی می‌توانند اقدام به معامله ملک به دور از تمامی تشریفات و هزینه‌های معاملاتی بازارهای سنتی کنند.

لازم به ذکر است که آزادسازی پیش‌پرداخت مذکور نیز در صورتی که متقاضی خرید، برنده حراج نباشد به سرعت انجام می‌شود. در صورتی هم که متقاضی برنده حراج باشد، اقدام به واریز باقی مانده بخش نقدی معامله کرده و در واقع وارد فرآیند تسویه می‌شود. مزایای پذیرش و معامله املاک در بورس چیست؟

شاید بتوان گفت مهمترین مزیت معاملات املاک در بورس کالا قطعی بودن معامله است. به این معنا که زمانی که ملک مربوطه بر تابلوی بورس کالا قرار می‌گیرد، یعنی تمام بررسی‌ها و ارزیابی‌های لازم توسط نهاد عرضه‌کننده انجام شده است. تمامی فرآیندهای بوروکراتیک داخلی نهادهای دولتی و عمومی طی شده است و خریدار می‌تواند اطمینان خاطر داشته باشد که برنده شدن در حراج به معنای تحویل گرفتن قطعی ملک است. تضمینی هم که ذکر شد، در همین راستا حائز اهمیت هستند.

به این صورت که اجرای تعهدات هر دو طرف معامله از طریق همین مبالغ تودیع شده از طرف بورس کالا تضمین می‌شود. در قراردادهای فی‌مابین طرفین در خارج از بورس کالا چنین تضمین تعهداتی وجود ندارد. علاوه بر این بورس کالا به صورت رسمی تمامی اطلاعات مربوط به ملک، عرضه‌کننده و نحوه تسویه را پیش از عرضه منتشر کرده و به اطلاع عموم می‌رساند، همین موضوع خود باعث می‌شود که تنها عرضه‌کنندگان و خریدارانی که قصد جدی انجام معامله را دارند وارد این بازار بشوند. این انتشار اطلاعات از جنبه‌های دیگری نیز حائز اهمیت است. به این معنا که باعث می‌شود متقاضیان به دور از ابهام و با علم به تمامی شرایط معامله اقدام به خرید کنند.

آیا می‌توان منتظر معاملات املاک سایر نهادهای دولتی و عمومی مانند بانک‌ها نیز بود؟

بورس کالا آمادگی همکاری در حوزه پذیرش و به حراج گذاشتن املاک تمامی نهادهای دولتی و بانک‌ها را دارد.

در راستای تسهیل زیرساخت حقوقی و اطمینان خاطر بانک‌ها نیز مصوبه‌ای از بانک مرکزی در سال گذشته توسط بورس کالا گرفته شد که بانک‌ها بتوانند املاک مازاد خودشان را در بستر بورس کالا به فروش برسانند.

امسال نیز بانک ملت و شرکت تامین سرمایه نوین اقدام به پذیرش املاک خود کرده‌اند. پس از پذیرش در صورت تمایل به عرضه آن‌ها می‌بایست اقدام به ارسال فرم فروش به بورس کالا کنند که البته هنوز در این خصوص اقدامی صورت نگرفته است. سایر بانک‌ها نیز در حال طی کردن فرآیندهای بوروکراتیک داخلی خود به منظور عرضه املاک در بورس کالا هستند. به محض ابراز تمایل به پذیرش املاک توسط آن‌ها، بورس کالا سریعاً به این درخواست رسیدگی کرده و اقدامات و هماهنگی‌های لازم برای عرضه و حراج املاک آن‌ها را انجام خواهد داد.

با این اوصاف به نظر می‌رسد در صورت وجود عزم در سایر نهادها به منظور عرضه املاک در بورس کالا می‌توان شاهد عملکرد بسیار موفقی در حوزه مولدسازی اموال غیرمنقول بود. زیرا بورس کالا تمامی زیرساخت‌های لازم را به این منظور فراهم کرده و آماده همکاری‌های آینده با این نهادها نیز است.

منبع: پایگاه خبری بازار سرمایه ایران (سنا)