



بورس کالای ایران

آشنایی با معاملات اموال غیرمنقول در بازار فرعی (روش عرضه یکجا)

معاونت توسعه بازار و مطالعات اقتصادی

» بورس کالای ایران چه جایگاهی در اقتصاد دارد؟

بورس کالای ایران نهادی رسمی و قانونی است که در اقتصاد کارکردهای مهمی را به منظور ساماندهی و ارتقای تجارت کالایی و تخصیص بهینه منابع و سرمایه‌ها برعهده دارد. شرکت بورس کالای ایران به‌موجب ماده ۵۸ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه ۱۳۸۴ از ادغام سازمان‌های کارگزاران بورس فلزات تهران و بورس کالای کشاورزی ایران، تشکیل گردیده است. با مصوبه هیأت محترم وزیران، معاملات فرآورده‌های نفتی و محصولات پتروشیمی از بهمن ماه ۱۳۸۶ در بورس کالا کلید خورد. با احتساب دوره فعالیت دو سازمان مذکور، بورس کالای ایران بیش از ۱۵ سال تجربه در زمینه معاملات انواع کالاها را دارا می‌باشد.

بورس کالای ایران بستری برای طراحی ابزارهای معاملاتی نوین بر اساس نیازهای واقعی اقتصاد کشور است. رویکردهای اصلی در طراحی این ابزارها هدایت صحیح منابع به بخش‌های تولیدی اقتصاد، توسعه بازارهای داخلی، ارتقای ساختارهای سنتی بازار به ساختارهای مدرن، متحول سازی شیوه‌های معاملاتی موجود و ارائه ابزارهای معاملاتی جدید، تجهیز بازارهای کالایی و مالی با ایجاد ارتباط منطقی و نظام‌مند میان دو بخش کالایی و مالی کشور است. تسهیل مبادلات، تأمین مالی و پوشش ریسک کارکردهای اصلی ابزارهای معاملاتی بورس کالای ایران است که در سایه آن‌ها تحقق کارکردهای دیگری از جمله کاهش هزینه مبادلات، افزایش شفافیت، افزایش سطح مبادلات و روان شدن جریان معاملات نیز برای شکل‌گیری بازارهای کارا دنبال می‌شود.

یکی از بازارهای بورس کالای ایران بازار فرعی است که دستورالعمل معاملاتی آن در تاریخ ۲۳ بهمن ۱۳۹۱ توسط هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار به تصویب رسید. از مهمترین مزایای بازار فرعی می‌توان به کشف قیمت شفاف و منصفانه، امکان نظارت متمرکز و دقیق بر معاملات، امکان ورود کالاهای منقول و غیر منقول جدید به بورس، سرعت بخشیدن به مراحل پذیرش و درج نام اموال منقول و غیرمنقول در تابلوی معاملاتی اشاره کرد. شایان ذکر است که فرایند عرضه و انجام معاملات در بازار فرعی به دو روش حراج حضوری و عرضه به روش یکجا انجام می‌شود. در این بروشور صرفاً روش عرضه یکجا در بازار فرعی برای معامله اموال غیرمنقول توضیح داده می‌شود.

» بازار فرعی چه نوع بازاری است؟

بازار متشکلی است که در آن کالا و اموال غیرمنقول با رعایت قوانین و ضوابط بازار فرعی پذیرش و تحت نظارت بورس کالای ایران در یک بستر شفاف با نرخ رقابتی مورد معامله قرار می‌گیرد. براساس دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، اموال غیرمنقول و کالاهایی که طبق مقررات، شرایط پذیرش در بازار فیزیکی را ندارند در بازار فرعی بورس کالای ایران مورد معامله قرار می‌گیرند.

» منظور از عرضه به روش یکجا در بازار فرعی چیست؟

روشی است که در آن موضوع مورد معامله به صورت یکجا توسط عرضه‌کننده در بازار فرعی عرضه شود و سفارش هر متقاضی خرید یا کارگزار خریدار باید برابر کل موضوع مورد معامله باشد.

» چه اشخاصی امکان انجام معامله اموال غیرمنقول در بازار فرعی بورس کالای ایران را دارند؟

فعالان بازار فرعی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح جدول زیر می‌توانند در بازار فرعی معامله نمایند:

فعالان بازار	مشارکت‌کنندگان در معامله اموال غیرمنقول در بازار فرعی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی
عرضه‌کنندگان اموال غیرمنقول	<ul style="list-style-type: none">• نهادهای دولتی و غیردولتی برگزارکننده مزایده• تشکل‌ها (اتحادیه‌ها، انجمن‌ها، تعاونی‌ها)• انبوه‌سازان املاک و مستغلات• سایر
خریداران اموال غیرمنقول	<ul style="list-style-type: none">• نهادهای دولتی و غیردولتی برگزارکننده مناقصه• تشکل‌ها (اتحادیه‌ها، انجمن‌ها، تعاونی‌ها)• سرمایه‌گذاران بخش مسکن• سایر

» عرضه‌کنندگان اموال غیرمنقول برای معامله در بازار فرعی باید از چه شرایطی برخوردار باشد؟

یک عرضه‌کننده برای اینکه بتواند اموال غیرمنقول خود را در بستر معاملاتی بازار فرعی بورس کالای ایران عرضه نماید، باید حداقل شرایط زیر را داشته باشد:

- ✓ برخورداری از توانایی لازم برای تودیع وثایق و تضامین مورد نیاز نزد اتاق پایاپای؛
- ✓ نداشتن محدودیت قانونی جهت انجام معامله.

» کدام نوع از اموال غیر منقول را می‌توان در بازار فرعی عرضه کرد و پذیرش آن‌ها در بازار فرعی منوط به رعایت چه شرایطی است؟

در بازار فرعی امکان انجام معامله انواعی از اموال غیرمنقول شامل املاک و مستغلات با کاربری‌های گوناگون اعم از اداری، تجاری، مسکونی و اراضی زراعی میسر می‌باشد.

همچنین شرط لازم برای پذیرش اموال غیرمنقول در بازار فرعی عبارت است از:

- ✓ محدودیت قانونی و قیمت‌گذاری برای موضوع مورد معامله وجود نداشته باشد؛
- ✓ از شرایط کیفی قابل احراز و منطبق با شرایط اعلامی در اطلاعیه عرضه برخوردار باشد؛
- ✓ مال مشاع نبوده و دارا بودن سند رسمی یا تک برگ مالکیت یا پایان کار باشد.
- ✓ مال مورد عرضه متنازع فیه (محل دعوی) نباشد و عرضه‌کننده اقرار نماید که ملک محل نزاع احدی نمی‌باشد.
- ✓ مال به موجب سند رسمی در مالکیت مطلق عرضه‌کننده یا عرضه‌کنندگان باشد (وقفی نباشد) و سند رسمی مبنی بر پایان کار ارائه نماید.
- ✓ در صورت پذیرش عرضه اموالی که صرفاً در قالب عقد اجاره در اختیار دیگری است، اجاره‌نامه رسمی ارائه و مفاد آن افشاء گردد.
- ✓ اشخاص حقیقی و حقوقی ثالث اعم از دولتی و غیردولتی، حقی در مورد ملک نداشته باشند یا مورد ادعای آنها نباشد که شرط احراز آن اقرار عرضه‌کننده و افشای مفاد اجاره‌نامه در صورت وجود است.

شرایط فوق الذکر با توجه به ریسک‌های موجود توسط هیأت پذیرش در نظر گرفته شده که امکان تغییر در آن‌ها وجود دارد. جهت اطلاع از آخرین شرایط پذیرش اموال غیرمنقول به لینک زیر مراجعه شود.



«لینک دسترسی به شرایط پذیرش اموال غیرمنقول در بازار فرعی بورس کالای ایران»

https://www.ime.co.ir/Admission_requirements_Subsiary_market.html

معامله در بازار فرعی (روش عرضه یکجا) چه مزایا و کارکردهایی برای طرفین معامله دارد؟

مزایا و کارکردهای معامله در بازار فرعی

مزایا و کارکردها	توضیحات
امکان عرضه اموال غیرمنقول	در بازار فرعی، زمینه برای انجام معامله بر روی اموال غیرمنقول مهیا می‌باشد.
کشف قیمت شفاف و منصفانه	بازارهای بورس کالای ایران بستری امن برای کشف نرخ رقابتی و شفاف اموال غیرمنقول از تقابل عرضه و تقاضا با توزیع متقارن اطلاعات می‌باشد.
کاهش هزینه‌های معاملاتی	رویارویی عرضه‌کنندگان و متقاضیان در این بازار و نیز حذف واسطه‌های غیرضرور، هزینه‌های مبادلاتی را برای آن‌ها کاهش می‌دهد.
تضمین اجرای تعهدات طرفین	بورس با اخذ تضامین تعهدآور، فضای معامله را برای متقاضیان خرید و عرضه‌کنندگان اموال غیرمنقول مطمئن می‌نماید.
معافیت از برگزاری تشریفات مزایده و مناقصه	بر اساس ماده (۱۷) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید در صورت عرضه و فروش اموال غیرمنقول در بازار فرعی بورس کالای ایران توسط وزارتخانه‌ها و دستگاه‌های دولتی و عمومی و دستگاه‌های اجرایی، نیازی به برگزاری تشریفات مزایده و مناقصه نخواهد بود.
سهولت پاسخگویی مدیران به نهادهای نظارتی	به دلیل عرضه و انجام معامله اموال غیرمنقول نهادهای دولتی و غیردولتی در یک بستر معاملاتی شفاف و منصفانه، موجب تسهیل در پاسخ‌گویی مدیران به نهادهای نظارتی می‌شود.
بهبود در فرایند نظارت بر نهادهای دولتی و غیردولتی	عرضه اموال غیرمنقول در بازار فرعی بورس کالای ایران منجر به اطمینان بیشتر نهادهای نظارتی از صحت فرایند انجام معامله می‌شود و در نتیجه هزینه‌های نظارتی نیز کاهش می‌یابد.

» **معامله‌گران اموال غیرمنقول در بازار فرعی برای انجام معامله باید چه مرحله‌ی را طی نمایند؟**

مرحله‌ی که عرضه‌کننده و متقاضی خرید اموال غیرمنقول برای انجام معامله در بازار فرعی بایستی طی نماید:

اقدام عرضه‌کننده و متقاضی خرید اموال غیرمنقول به ثبت‌نام در سامانه سجام و مراجعه به کارگزاری دارای مجوز جهت اخذ کد معاملاتی؛

مراجعه عرضه‌کننده به مشاور پذیرش (کارگزاری یا شرکت تأمین سرمایه) و ارائه مدارک مورد نیاز به همراه رسید پرداختی کارمزد پذیرش برای بررسی پذیرش اموال غیرمنقول توسط کمیته عرضه؛

انتشار امیدنامه توسط بورس و صدور مجوز ثبت سفارش فروش؛

تکمیل فرم سفارش فروش و تودیع تضامین مورد نیاز نزد اتاق پایاپای توسط عرضه‌کننده؛

انتشار اطلاعیه عرضه اموال غیرمنقول پس از تأیید بورس و تأیید تضامین تودیع شده توسط اتاق پایاپای؛

تودیع تضامین توسط متقاضی خرید و اقدام به ثبت سفارش خرید؛

انجام فرایند حراج به روش عرضه یکجا؛

انجام امور تسویه قرارداد توسط خریدار و فروشنده اموال غیرمنقول؛ واریز بخش نقدی و ارائه سند تسویه خارج از پایاپای به بورس)؛

» **مشتریان بازار فرعی اعم از عرضه‌کننده و متقاضی خرید اموال غیرمنقول برای اخذ کد معاملاتی باید چه اقدامات اجرایی را انجام دهند؟**

مشتریان پیش از اقدام به اخذ کد بورسی، لازم است در سامانه سجام یا سامانه جامع اطلاعات مشتریان جهت احراز هویت ثبت‌نام نمایند. برای این منظور می‌توانند به سامانه مذکور با استفاده از لینک زیر دسترسی پیدا کنند:



« لینک دسترسی به سامانه سجام (www.profilesejam.csdiran.com) »

سپس مشتریان (حقیقی یا حقوقی اعم از عرضه‌کننده یا متقاضی خرید اموال غیرمنقول) برای اخذ کد معاملاتی بایستی به مشاور پذیرش (کارگزاری یا شرکت تأمین سرمایه) مراجعه نماید و مدارک لازم را براساس ضوابط به کارگزاری تحویل نماید:



«لینک دسترسی به لیست کارگزاران دارای مجوز مشاور پذیرش»

(<https://www.ime.co.ir/Licenses.html>)



«لینک دسترسی به فرآیند ارائه کد معاملاتی به مشتریان»

(<https://www.ime.co.ir/TradingCode.html>)

- اشخاص حقیقی: اصل فرم درخواست کد حقیقی، مدارک هویتی و سایر موارد در صورت نیاز به تشخیص کمیته؛

- اشخاص حقوقی: اصل فرم درخواست کد حقوقی، مدارک هویتی مدیرعامل و تمام اعضای هیأت مدیره، روزنامه رسمی تأسیس و آخرین تغییرات اعضای هیأت مدیره و سایر روزنامه‌های رسمی و مهم، صورت‌های مالی حسابرسی شده آخرین دوره، پروانه بهره‌برداری و سایر موارد در صورت نیاز به تشخیص کمیته؛

مدارک پس از برابر اصل شدن و احراز هویت مشتری، توسط کارگزار اسکن گردیده و از طریق اتوماسیون به واحد پذیرش مشتریان ارسال می‌گردد. مدارک توسط کارشناسان واحد پذیرش مشتری بررسی می‌گردد و با آنچه در سامانه توسط کارگزار درج گردیده است، مطابقت داده می‌شود؛ چنانچه اطلاعات خواسته شده در سامانه بدون اشکال وارد شده باشد و با مدارک فیزیکی مطابقت داشته باشد، درخواست کارگزار تایید و کد معاملاتی مشتری صادر می‌گردد.

* توجه شود که عرضه‌کنندگان و متقاضیان خرید اموال غیرمنقول در بازار فرعی یک بار برای اخذ کد بورسی اقدام می‌کند و برای هر بار عرضه یا خرید نیاز به اخذ کد معاملاتی مجدد نیست.

» برای پذیرش اموال غیرمنقول در بازار فرعی، عرضه‌کننده باید چه اقداماتی را به انجام برساند؟

الف) مراجعه مشتری به یکی از کارگزاران یا شرکت‌های تأمین سرمایه دارای مجوز برای انعقاد قرارداد مشاور پذیرش؛
 ب) تکمیل فرم‌ها و تحویل مدارک مورد نیاز به مشاور پذیرش همراه با مستندات پرداخت کارمزد پذیرش کالا: مدارک لازم برای پذیرش اموال غیرمنقول در بورس کالای ایران عبارت است از:

۱- فرم جامع پذیرش: مشخصات کلی فرم جامع پذیرش در بازار فرعی برای اموال غیرمنقول به صورت زیر است:

فرم جامع پذیرش	بخش‌های اصلی فرم	زیر بخش‌های فرم
اموال غیرمنقول	معرفی متقاضی عرضه مال غیرمنقول	- نام تولیدکننده؛ - تاریخچه و موضوع فعالیت؛
	اطلاعات مال غیرمنقول مورد پذیرش	- مشخصات مال غیرمنقول (پلاک ثبتی، نوع کاربری، مساحت، نشانی و کدپستی، روش عرضه)؛
	تعهدنامه پذیرش	- تعهدات عرضه‌کننده برای پذیرش و انجام معامله در بازار فرعی بورس کالای ایران
لینک دسترسی به فرم	 https://www.ime.co.ir/Compliance_Documents_subsidary_market.html	

نکته: در صورتی که عرضه‌کننده همزمان متقاضی پذیرش بیش از یک ملک باشد، باید برای هر واحد فرم جامع پذیرش مستقل تکمیل نماید، مگر این که عرضه‌کننده متقاضی فروش یکجای چند ملک به یک خریدار باشد. فرم جامع پذیرش باید با مهر و امضای صاحبان امضای مجاز طبق روزنامه رسمی (سند تعهدآور) باشد.

۲- فرم امیدنامه: مشخصات فرم امیدنامه بازار فرعی برای اموال غیرمنقول به صورت زیر است:

فرم امیدنامه پذیرش	بخش‌های اصلی امیدنامه	زیر بخش‌های امیدنامه
اموال غیرمنقول	معرفی متقاضی عرضه مال	متقاضی حقوقی: تاریخچه و موضوع فعالیت، مشخصات سهامداران، مراکز اصلی و شعب شرکت و مدیران؛ متقاضی حقیقی: اطلاعات هویتی و نشانی شخص حقیقی؛
	اطلاعات مال مورد پذیرش	- مشخصات مال غیرمنقول (پلاک ثبتی، نوع کاربری، مساحت، نشانی و کدپستی، روش عرضه)؛
	پذیرش در بورس	تاریخ ارائه مدارک، تاریخ پذیرش، شماره جلسه کمیته عرضه، تاریخ درج امیدنامه، مشاور پذیرش.
لینک دسترسی به فرم	 https://www.ime.co.ir/Compliance_Documents_subsidary_market.html	

نکته: در صورتی که عرضه کننده همزمان متقاضی پذیرش بیش از یک ملک باشد، باید برای هر واحد امیدنامه مستقل تکمیل شود، مگر این که عرضه کننده متقاضی فروش یکجای چند ملک به یک خریدار باشد.

۳- اقرارنامه عرضه کننده: اقرارنامه عرضه کننده مبنی بر اینکه هیچ شخص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی هیچ ادعایی نسبت به مال مذکور ندارد و مال مورد عرضه محل دعوی نیست.

متن پیشنهادی برای اقرارنامه:

این شرکت اقرار می نماید در مورد پلاک‌های ثبتی، و هیچ شخص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی هیچ ادعایی نسبت به اموال مذکور ندارند و اموال مورد عرضه محل دعوی نیست.

نکته: در صورتی که عرضه کننده همزمان متقاضی پذیرش بیش از یک ملک باشد، یک اقرارنامه برای همه واحدها کافی هست. اقرارنامه باید با مهر و امضای صاحبان امضای مجاز طبق روزنامه رسمی (سند تعهد اور) باشد.

۴- قرارداد مشاور پذیرش: برای پذیرش اموال غیر منقول، لازم است که قرارداد مشاور پذیرش (قراردادی است بین عرضه کننده مال با کارگزار یا شرکت تأمین سرمایه که دارای مجوز مشاور پذیرش می باشد) از طریق مشاور پذیرش به بورس کالای ایران ارائه شود و تمامی صفحات آن نیز باید توسط صاحبان امضای مجاز طبق روزنامه رسمی (سند تعهد اور) امضاء و مهر شده باشد.



https://www.ime.co.ir/Compliance_Documents_subsidary_market.html

«لینک دسترسی به فرم قرارداد مشاور پذیرش»

نکته: در صورتی عرضه کننده همزمان متقاضی پذیرش بیش از یک ملک باشد، یک قرارداد مشاور پذیرش برای همه واحدها کافی هست.

۵) سند رسمی یا تک برگ: با توجه به این که سند تک برگ و پایان کار را می شود در سامانه های مربوطه اصالت سنجی کرد به مهر و امضاء نیازی نیست، اما اصالت سند منقوله دار باید توسط دفترخانه تایید شود.

۶) گزارش کارشناس رسمی دادگستری: گزارش کارشناس رسمی باید توسط کارگزار برابر اصل شود.

۷) صورت های مالی: در صورتی که طبق مقررات، شرکت مشمول حسابرسی نیست، اظهارنامه مالیاتی جایگزین می شود.

۸) مدارک ثبت شرکت: شامل آگهی تأسیس روزنامه رسمی، آگهی آخرین تغییرات (اعضا، سرمایه و ...) و اساسنامه.

ج) بررسی و تکمیل مدارک توسط مشاور پذیرش و درخواست پذیرش اموال غیرمنقول جهت عرضه در بازار فرعی؛

د) بررسی اطلاعات و مدرک توسط کارشناسان بورس؛

ه) تأیید اولیه درخواست در صورت تکمیل بودن مدارک توسط بوس و ارجاع آن به کمیته عرضه؛

و) در صورت تأیید درخواست توسط کمیته عرضه، ارسال آن برای تأیید سازمان؛

ز) انتشار امیدنامه توسط بورس کالای ایران (امیدنامه جزء لاینفک اطلاعاتیه عرضه است).

کمیته عرضه پس از دریافت مستندات و اطلاعات کامل موضوع ماده ۴ دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، باید نظر خود مبنی بر موافقت یا عدم موافقت با پذیرش اموال غیرمنقول در بازار فرعی بورس را اعلام می‌نماید و در صورت موافقت کمیته عرضه با پذیرش اموال غیرمنقول در بازار فرعی، بورس موظف است، امیدنامه اموال غیرمنقول پذیرش شده و سایر مستندات مربوطه را به سازمان ارسال نماید. در صورتی که سازمان ظرف ۳ روز کاری نظر خود را مبنی بر عدم عرضه به بورس اعلام نکند، بورس می‌تواند نسبت به انتشار عمومی امیدنامه اقدام نماید.

فرصت انجام معامله از زمان پذیرش اموال غیرمنقول حداکثر تا شش ماه می‌باشد. به عبارتی اگر اموال غیرمنقول بعد از گذشت شش ماه از زمان پذیرش آن در بازار عرضه نشود و به فروش نرسد، آنگاه لازم است که مجدداً پذیرش شود. همچنین جهت هر نوبت عرضه اموال غیرمنقول در بازار فرعی باید درخواستی مجزا به بورس ارائه شده و موافقت کمیته عرضه اخذ شود.

امیدنامه برای عرضه اموال غیرمنقول به صورت کلی در سه محور ذیل تدوین می‌شود:

- **متقاضی حقوقی:** معرفی عرضه‌کننده (تاریخچه، موضوع فعالیت، مشخصات سهامداران یا شرکای دارای بالای ۱۰ درصد سهام، مرکز اصلی و شعب شرکت و مدیران شرکت)؛
- **متقاضی حقیقی:** معرفی عرضه‌کننده (جدول مشخصات شخص حقیقی و اطلاعات نشانی شخص حقیقی)؛

- **اطلاعات مال غیرمنقول مورد پذیرش (اطلاعات اموال غیرمنقول)؛**
- **پذیرش در بورس (تاریخ ارائه مدارک، تاریخ پذیرش، شماره جلسه کمیته عرضه، تاریخ درج امیدنامه و مشاورپذیرش).**



«لینک دسترسی به امیدنامه‌های انتشاریافته در بورس کالای ایران»

(<https://www.ime.co.ir/prospectuslist.html>)

همان طوری که مشاهده می‌شود در امیدنامه گزارشی از مختصات عرضه‌کننده و ویژگی‌های اموال غیرمنقول ارائه می‌شود.

بعد از انتشار امیدنامه توسط بورس، عرضه‌کننده یا نماینده قانونی وی می‌تواند برای انتشار اطلاعیه عرضه اقدام نمایند. شایان ذکر است که فرم معرفی نماینده قانونی برای انجام امورات مربوط به عرضه از طرف عرضه‌کننده به شکل زیر می‌باشد:

فرم معرفی نماینده قانونی برای انجام امورات مربوط به عرضه از طرف عرضه‌کننده

(در سربزرگ شخص حقوقی)

فرم نمونه
معرفی‌نامه نمایندگی اشخاص حقوقی

اطلاعات شخص حقوقی:

نام:	شماره ثبت:
محل ثبت:	شناسه ملی:
کد اقتصادی:	تلفن ثبت:
نشانی:	کد پستی:

مشخصات مدیرعامل و اعضای هیأت‌مدیره شخص حقوقی:

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	کد ملی	شماره همراه	نمونه امضا
۱					
۲					
۳					

توجه: امضای استاد طبق آخرین روزنامه رسمی (پوست):

مشخصات نماینده/نمایندگان:

ردیف	نام و نام خانوادگی	کد ملی	شماره همراه	نشانی و کد پستی (محل سکونت)	نمونه امضا و مهر (در صورت وجود)	حدود اختیارات نماینده
۱						
۲						
۳						

حدود اختیار نماینده/نمایندگان:

۱. معرفی یا تغییر حساب بانکی	۲. ارائه فرم سفارش خرید یا فروش	۳. آرایه و پذیرش تعهدات اطلاعیه عرضه
۴. درج نام کلیه امور تسویه	۵. انجام امور مربوط به توزیع تضامین	۶. صدور حواله کالا
۷. دریافت و تحویل اسناد و مدارک و اطلاعات	۸. انجام کلیه تشریفات طرح اعتراضات	۹. بخشش چارچام
۱۰. انجام مکاتبات عادی	۱۱. تألیف توجیهی فیزیکی کالا	۱۲. عودت مبلغ اشتباه یا اضافه واریزی
۱۳. سپردن هرگونه تضمین حسن انقاي تعهدات بورس	۱۴. معرفی نشانی مقصد تحویل کالا و پیمانکار حمل	

تعهدات صاحبان امضای مجاز و نماینده/نمایندگان:

اینجانبان صاحبان امضای مجاز شخص حقوقی، ضمن تأیید اطلاعات و مدرجات این فرم و تصدیق صحت اشخاص و با علم و آگاهی نسبت به شرایط و محدودیت نمایندگی تفویضی و پذیرش فواین و مقررات قواعد و رویه‌های جاری بورس کالای ایران، لغات، تعهد تجربه و آگاهی نماینده/نمایندگان معرفی‌شده و تقوید اصل ایشان را تا زمان معرفی نماینده/نمایندگان جدید یا اعلام صرف از تفویض اختیارات نسبت به موارد فوق‌شده در این فرم تأیید نموده و مسؤولیت و عواقب حقوقی آن را به عهده می‌گیریم. هیچگونه تعهد می‌نماییم در صورت صرف از تفویض اختیارات اطلاعاتی به نماینده/نمایندگان، مراتب را به صورت و به صورت مکتوب به بورس و نماینده/نمایندگان اعلام نماییم. بدینجمله است تا زمان وصول مراتب کتبی؛ کلیه اصل نماینده/نمایندگان نقد خواهد بود.	اینجانب اینجانبان، نماینده/نمایندگان (شخص حقوقی)، ضمن تأیید اطلاعات و مدرجات این فرم و تصدیق صحت اشخاص و با پذیرش، علم و آگاهی نسبت به شرایط و محدودیت نمایندگی تفویضی و پذیرش فواین و مقررات قواعد و رویه‌های جاری بورس کالای ایران، لغات، تعهد می‌نمایم/می‌نماییم در انجام وظایف نمایندگی ضمن رعایت تعهد لکت و بیخلفه صاحبان امضای مجاز از حدود اختیار تفویضی نمودن و ضمن ارائه گزارش منظم فعالیت‌های نمایندگی خود به صاحبان امضای مجاز، در صورت لزوم اخذ هرگونه مستند جهت انجام فرم نمایندگی، آن را به بورس ارائه نمایم. نماینده/نمایندگان در صورت صرف از نمایندگی، مراتب را به صورت مکتوب به بورس و شخص حقوقی اعلام نمایم/نمایم.
مهر و امضای مجاز شخص حقوقی	نام و امضای نماینده/نمایندگان

اقداماتی که عرضه‌کننده یا نماینده قانونی وی، برای انتشار اطلاعیه عرضه باید به انجام برساند، عبارت است از:

– ارسال فرم درخواست (سفارش) فروش کالا به کارگزاری به همراه سایر مستندات مورد نیاز؛

فرم سفارش فروش اموال غیر منقول

شرکت کارگزاری:		فرم سفارش فروش اموال غیر منقول (بازار فرعی)			بورس کالای ایران (سهامی عام)				
تاریخ عرضه:		شماره:			پروژه درخواست مشتری به نام و شماره/شماره ملی 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 (تصرف/اماره/پایان کار)	پلاک ثبتی	نوع کاربری	مساحت عرضه (مترمربع)	مساحت اعیان (متر مربع)	شماره/شماره ملی ملک	شماره/شماره ملی ملک و مشخصات	نشانی ملک	کارشناسی قیمت	
مشخصات معامله									
نماد معاملاتی	نوع معامله	نوع تسویه	قیمت پایه	واحد قیمت	مهلت واریز بخشی نقدی ارزیابی، همراه با مستندات)	مهلت تسویه (مهلت اریبه سنده تسویه خارج از بودجه، همراه با مستندات)	مهلت و نحوه تسویه و وثائق دوره نیاز	مرورسد تحویل	
سایر شرایط: ۱- شرایط و مهلت بازدید: ۲-									
پیوسته: مپارخانه و گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شماره فرعی شرکت کارگزاری									
این شرکت مندرج تأیید عدم ممنوعیت یا محدودیت قانونی در نقل و انتقال، وجود هرگونه دعوی قضایی و شبهقضایی در رابطه با اموال غیرمنقول فوق و همچنین اعلام طلق بودن و عدم هرگونه بازداشت متعلقه با اطلاع از قوانین و مقررات جاریه و معاملات بورس کالای ایران و اعلامی از جهت اجتناب از این درخواست و معافیت اجتنابی، غیر سفارش آمیزی را تکمیل و نسبت به شرایط مسترد در آن متعهد می‌باشد و پاسخ‌گویی تمامی خسارات و ادعاهایی که از عدم تعهد اعیان باقی درخواست‌چاسو و مقررات جاریه و در برابر شرکت کارگزاری، بورس کالای ایران و خریدار محترم بود، همچنین تأیید می‌نماید تغییرات نقل و انتقال رسمی و تحویل ملک، با مشخصات یادشده، به بعد این شرکت انجام پذیرد و در صورت بروز نوسانات قیمت پس از معامله تا انتقال رسمی سند هیچ‌گونه ادعای اضافی نخواهد نمود.									
شرکت بورس کالای ایران					مهر و امضای مقام مسئول - آریخ				
مستند به ماده ۲۶ دستورالعمل معاملات کالا و اوراق بهادار منتشره در کالا در بورس کالای ایران و همچنین مواد ۳۳ و ۳۴ دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، درخواست مقام مسئول فوق جهت استحضار و بررسی لطفاً می‌گردد. خواهشمند است در صورت تأیید مراتب دستور فرمایید اطلاعات لازم جهت انتشار اطلاعیه عرضه مورد قبول گردد.									

- بررسی و تأیید فرم درخواست فروش اموال غیر منقول و ثبت اطلاعات آن در سامانه عرضه توسط کارگزار؛
- بررسی فرم اطلاعیه عرضه و تأیید اولیه آن توسط بورس کالا؛
- تودیع تضامین نزد اتاق پایاپای معادل ۳ درصد ارزش مال مورد معامله براساس قیمت پایه به صورت نقد یا ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط توسط عرضه‌کننده؛
- در واقع کارگزار فروشنده زمانی مجاز به عرضه خواهد بود که معادل ۳ درصد ارزش مال موضوع معامله براساس قیمت پایه را به صورت نقد یا ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط از فروشنده دریافت و حسب مورد به حساب اتاق پایاپای واریز یا به این اتاق تحویل دهد.
- البته براساس تبصره ۱ ماده ۱۳ دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، عرضه‌کنندگان دولتی می‌توانند بدون تودیع تضامین مذکور به عرضه اموال غیرمنقول در بازار فرعی اقدام نمایند.
- انتشار اطلاعیه عرضه در بازار فرعی به روش عرضه یکجا توسط بورس؛

➤ اطلاعیه عرضه برای اموال غیرمنقول یکجا باید حداقل ۵ روز کاری قبل از عرضه توسط بورس منتشر شود. البته با توجه به زمان مورد نیاز جهت بررسی و بازدید از اموال غیرمنقول، این بازه زمانی قابل افزایش است.

اطلاعیه عرضه به روش عرضه یکجا در بازار فرعی برای اموال غیرمنقول دارای مشخصات زیر باشد:

مشخصات مندرج در اطلاعیه عرضه اموال غیرمنقول

مشخصات اطلاعیه	توضیحات	مثال موردی
تاریخ عرضه	روز برگزاری حراج و انجام معامله در بورس می‌باشد.	یکم دی ماه
نوع سند	سند تک برگ یا سند مادر یا گواهی پایان کار	سند تک‌برگ
پلاک ثبتی	پلاک ثبتی بخشی از شناسنامه ملک است که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق آن می‌تواند مشخصات اموال غیرمنقول را شناسایی نماید.	۲۴۱۵/۲۸-۲۴۱۲
نشانی ملک	محل یا مکانی است که ملک در آن واقع شده است.	تهران- خ انقلاب- پلاک ۳۳
نام و شماره/شناسه ملی مالک	ذکر نام مالک مال غیرمنقول و همچنین شماره/شناسه ملی مالک با توجه به حقیقی یا حقوقی بودن وی	-
نوع کاربری ملک	منظور کاربری مسکونی، کشاورزی، تجاری، صنعتی، خدماتی و غیره اموال غیرمنقول است.	مسکونی
مساحت عرضه و اعیان به تفکیک	عبارت است از مساحت زمین و ساختمانی است که بر روی آن بنا می‌شود.	۴۰ متر مربع- مسکونی
مشخصات مستحقات، ابنیه و تأسیسات	مشخصات اموال غیرمنقول از لحاظ فنی، مهندسی و ... است.	-
قیمت کارشناسی	قیمتی است که توسط کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و گزارش کارشناسی مربوطه به پیوست این اطلاعیه (اطلاعیه عرضه) منتشر می‌شود. ضوابط نحوه تعیین کارشناسان، توسط هیئت مدیره بورس تصویب می‌گردد (قیمت پایه می‌تواند متفاوت از قیمت پیشنهادی کارشناسان باشد).	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
نماد معاملاتی	نماد معاملاتی کد منحصر به فردی است که توسط بورس برای هر مال غیرمنقول ایجاد و معرفی می‌شود.	ESBUBS40P9993-089
نوع معامله	انواع معاملات مجاز اموال غیرمنقول در بورس می‌باشد.	نقدی
نوع تسویه	نحوه پرداخت خریدار را مشخص می‌کند. نوع تسویه می‌تواند نقدی یا نقدی/اقساطی باشد.	نقدی/اقساطی

مشخصات اطلاعیه	توضیحات	مثال موردی
قیمت پایه	قیمت پیشنهادی عرضه‌کننده است و در روز عرضه قیمت پیشنهادی خریداران نمی‌تواند کمتر از آن باشد. این قیمت می‌تواند کمتر، مساوی یا بیشتر از قیمت کارشناسی باشد.	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مهلت واریز بخش نقدی	سررسید مشخصی پس از روز عرضه است (شامل روز و ساعت) که تا آن زمان خریدار مهلت دارد بخش نقدی را واریز نماید (حداقل ۵ روز کاری و حداکثر ۳۰ روز کاری پس از انجام معامله).	۱۰ دی ساعت ۱۶
مهلت تسویه	سررسیدی است (شامل روز و ساعت) که تا آن زمان می‌بایست سند تسویه خارج از پایاپای به همراه مبیعه‌نامه به بورس ارائه گردد (حداقل ۵ روز کاری و حداکثر ۳۰ روز کاری پس از انجام معامله).	۲۰ دی ساعت ۱۶
مهلت و نحوه تقسیم و وثایق	نحوه قسط بندی الباقی وجوه پرداختی مشتری (به جز بخش نقدی) می‌باید به همراه وثایق مورد نیاز و همچنین سررسید ارائه اسناد و مدارک و وثایق به فروشنده توسط خریدار	۱۲ قسط سه ماهه و ...
سررسید تحویل	سررسید تحویل ملک به خریدار توسط فروشنده است.	۳۰ دی
مهلت و نحوه بازدید	مهلت بازدید و بررسی اموال غیرمنقول توسط کمیته عرضه و با توجه به شرایط خاص مورد معامله و ماهیت دارایی تعیین می‌شود. این مهلت حداقل ۱۰ روز کاری و حداکثر ۳۰ روز کاری است. نحوه بازدید نیز مربوط به الزاماتی است که متقاضی خرید (به عنوان مثال اخذ معرفی‌نامه از کارگزار خریدار، مراجعه طی ساعات مشخص شده برای بازدید و غیره) باید برای بازدید از موضوع مورد معامله رعایت نماید.	ساعت بازدید ۱۳-۱۹ روزهای بازدید ۱۰ تا ۳۰ آذر ماه ۱۳۳۳
فرم مبیعه نامه	مبیعه‌نامه توافق‌نامه‌ای است که طبق فرمت در ۸ ماده شامل مشخصات طرفین معامله، موضوع مورد معامله، ثمن معامله، شرایط تسلیم موضوع مورد معامله، پیوست‌های قرارداد، نسخ قرارداد و سایر شرایط تنظیم می‌شود که از زمان انعقاد برای طرفین معامله لازم الاجرا است.	-
سایر اطلاعات	اطلاعات خاص طبق مقررات یا درخواست بورس.	-

همان‌طور که اشاره شد در خصوص اموال غیرمنقول حداقل فاصله زمانی انتشار اطلاعیه عرضه تا زمان عرضه با توجه به زمان مورد نیاز جهت بررسی و بازدید از این اموال می‌تواند به بیش از ۵ روز افزایش یابد. مهلت بازدید و بررسی اموال غیرمنقول نیز توسط کمیته عرضه و با توجه به شرایط خاص مورد معامله و ماهیت دارایی تعیین می‌شود که این مهلت حداقل ۱۰ روز کاری و حداکثر ۳۰ روز کاری می‌تواند باشد.

» طرفین معامله در انتشار اطلاعیه عرضه یکجا باید به چه مواردی توجه نمایند؟

- شرایط معامله پس از انتشار اطلاعیه عرضه قابل تغییر نمی‌باشد. کلیه وظایف و تعهدات طرفین معامله صرفاً در چارچوب شرایط مندرج در اطلاعیه عرضه و مقررات مربوطه می‌باشید.

- پس از انتشار اطلاعیه عرضه توسط بورس، فروشنده نمی‌تواند از عرضه یکجا در بورس خودداری نماید، مگر اینکه مراتب و دلایل انصراف خود را قبل از عرضه به بورس اعلام و موافقت بورس را اخذ نماید در این صورت مشمول جریمه خواهد بود.

- در صورت تمایل فروشنده به انتشار آگهی فروش در جراید، اطلاعات مندرج در آن نباید با اطلاعات ارائه شده به بورس مغایرت داشته باشد. در صورت مغایرت، اطلاعات منتشر شده در سایت رسمی بورس قابل استناد می‌باشد.

- پس از انتشار اطلاعیه عرضه و طبق مهلت بازدید تعیین شده در آن، مشتریان می‌توانند با اخذ معرفی نامه از کارگزار خود که دارای مجوز معامله در بازار فرعی می‌باشد؛ اقدام به بازدید از اموال غیرمنقول عرضه شده نمایند.

» متقاضی خرید اموال غیرمنقول از بازار فرعی با استفاده از روش عرضه یکجا باید

چه اقداماتی را به انجام برساند؟

متقاضی خرید اموال غیرمنقول بعد از رویت اطلاعیه عرضه اموال غیرمنقول مورد عرضه در بازار فرعی، مطابق شرایط تعیین شده در اطلاعیه عرضه به بازدید از موضوع مورد معامله و تودیع تضامین اقدام می‌نماید. در واقع، کارگزار خریدار در صورتی مجاز به ورود سفارش به سامانه معاملاتی است که معادل ۳ درصد ارزش مال مورد معامله را براساس قیمت پایه را به صورت نقد یا ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط از مشتری دریافت و حسب مورد به

حساب اتاق پایاپای واریز یا به این اتاق تحویل دهد و تأییدیهٔ اتاق پایاپای را مبنی بر اخذ تضامین مربوطه به بورس ارائه کند. مهلت انجام این کار تا ساعت ۹:۱۵ روز عرضه می‌باشد.

توجه: هرچند توصیه بر ثبت سفارش تا پیش از آغاز حراج است، اما طبق مقررات امکان ثبت سفارش در طی جلسه معاملاتی نیز امکان‌پذیر است و ثبت سفارش متقاضیان خرید تا پیش از پذیرفته شدن بهترین قیمت پیشنهادی امکان‌پذیر است.

در صورتی که کارگزار خریدار طی مهلت‌های مقرر موفق به انجام معامله نگردد، تضامین وی با تأیید بورس مبنی بر عدم مغایرت اقدامات کارگزار با مقررات در جریان معامله مذکور، حداکثر تا دو روز کاری پس از زمان انجام معامله مسترد می‌شود. همچنین در انجام معامله عرضه یکجا، طرفین معامله باید به موارد زیر دقت نمایند:

- سفارش خرید کارگزار باید برابر کل مال عرضه شده باشد.
- قیمت تعیین شده در سفارش‌های خرید نباید کمتر از قیمت پایه‌ای باشد که در اطلاعیه عرضه اعلام شده است.
- کاهش قیمت سفارش خرید ثبت شده در سامانهٔ معاملاتی یا ورود سفارش با قیمتی کمتر از بالاترین سفارش خرید ثبت شده در سامانهٔ معاملاتی، مجاز نمی‌باشد.
- حذف سفارش خرید ثبت شده قبلی، فقط در صورت ثبت سفارش خرید جدید با قیمت بالاتر در سامانهٔ معاملاتی مجاز می‌باشد.
- در معاملات عرضه یکجا هر کارگزار خریدار تنها می‌تواند در قالب یک سفارش خرید رقابت نماید و امکان شرکت در رقابت توسط یک کارگزار با سفارش‌های مختلف برای چند شخص یا گروه وجود ندارد.
- یک کارگزار در عرضهٔ یکجا نمی‌تواند همزمان در دو سمت عرضه و تقاضا فعالیت نماید.
- حداقل تغییر قیمت مجاز هر سفارش در عرضهٔ یکجا، توسط هیأت مدیرهٔ بورس تعیین و در اطلاعیه عرضه یکجا اعلام می‌شود.
- محدودیت نوسان قیمت در خصوص عرضه یکجا اعمال نمی‌شود.
- در صورت عدم وجود خریدار در روز اول عرضه، جلسه معاملاتی در روز کاری بعد ادامه خواهد یافت و این تداوم تا یک هفته تقویمی نیز قابل انجام است.

» فرایند انجام معامله در بازار فرعی به روش عرضه یکجا به چه نحوی است؟

فرایند انجام معامله به روش عرضه یکجا به این صورت است که:

- در ابتدا قیمت پیشنهادی عرضه‌کننده در تابلو معاملاتی بورس کالای ایران نمایش داده می‌شود.
- با نمایش قیمت پیشنهادی پایه بر روی تابلو، متقاضیان خرید اقدام به ثبت سفارش می‌نمایند.
- پس از گذشت ۳ دقیقه از زمان ثبت بهترین پیشنهاد قیمتی، عرضه‌کننده می‌تواند قیمت پیشنهادی را بپذیرد و جلسه معاملاتی به پایان برسد (پس تا زمانی که پیشنهادات قیمتی بهتر ارائه می‌شود، فروشنده برای پذیرش قیمت باید حداقل به اندازه ۳ دقیقه از زمان ثبت آخرین پیشنهاد صبر نماید).
- در صورتی که از زمان ثبت بهترین سفارش خرید، ۱۵ دقیقه گذشته باشد و سفارش خریدی با قیمت بالاتر طی این مدت ثبت نگردد و همچنین قیمت این سفارش مساوی یا بیشتر از قیمت پایه باشد، آنگاه عرضه به بهترین سفارش خرید از طریق کارگزار فروشنده یا به صورت خودکار در سامانه معاملاتی انجام خواهد شد.
- بعد از گذشت ۱۵ دقیقه از زمان ثبت آخرین سفارش، ادامه رقابت توسط کارگزاران خریدار میسر نبوده و معامله به صورت سیستمی بعد از ۱۵ دقیقه انجام می‌شود.
- در صورت ثبت بهترین سفارش خرید قبل از ۱۰ دقیقه پایانی بازار، قیمت این سفارش مساوی یا بیشتر از قیمت پایه باشد عرضه به بهترین سفارش خرید، از طریق کارگزار فروشنده یا به صورت خودکار در سامانه معاملاتی انجام خواهد شد.
- در صورت ثبت سفارش خرید در ۱۰ دقیقه پایانی بازار، ادامه رقابت به جلسه معاملاتی بعد موکول شده و کارگزار دارای بهترین سفارش خرید موظف است سفارش خود را با بهترین قیمت روز قبل، در ابتدای جلسه معاملاتی بعد وارد سامانه نماید.

جهت درک بهتر فرایند معاملاتی فوق (روش معاملاتی عرضه یکجا) به مثال زیر توجه شود:

مثال:

ساعت: ۱۲-۹:۳۰	زمان معامله: ۱۳XX/۱۰/۰۱	قیمت پایه: ۳۰۰۰ میلیون ریال
روش عرضه: روش عرضه یکجا		موضوع مورد معامله: ۴۰ متر مربع- مسکونی

فرایند انجام معامله در روش عرضه یکجا

انجام معامله	اقدامات متقاضیان خرید (۱۳xx/۱۰/۰۱)		
	قیمت پیشنهادی	زمان ارائه سفارش	سفارشات
عدم امکان ثبت سفارش	۲۹۵۰	۹:۳۵	سفارش اول

قیمت تعیین شده در سفارش‌های خرید نباید کمتر از قیمت پایه‌ای باشد که در اطلاعیه عرضه اعلام شده است.

در ادامه ارائه سفارش قیمتی جدید بالاتر از قیمت پایه:

انجام معامله	اقدامات متقاضیان خرید (۱۳xx/۱۰/۰۱)		
	قیمت پیشنهادی	زمان ارائه سفارش	سفارشات
- از ۳ دقیقه بعد از ورود بهترین سفارش: امکان پذیرش قیمت توسط عرضه‌کننده و انجام معامله؛ - در صورت عدم پذیرش قیمت تا ۱۵ دقیقه بعد از ورود بهترین سفارش از سوی عرضه‌کننده: انجام معامله به صورت سیستمی به بهترین سفارش؛	۳۰۵۰	۹:۳۸	سفارش دوم

فرض: ورود سفارش قیمتی ۳۱۵۰ توسط متقاضیان خرید در دقیقه ۹:۴۰؛ آنگاه قیمت قبلی حذف و قیمت جدید به صورت زیر در تابلو نشان داده می‌شود.

- از ۳ دقیقه بعد از ورود بهترین سفارش: امکان پذیرش قیمت توسط عرضه‌کننده و انجام معامله؛ - در صورت عدم پذیرش قیمت تا ۱۵ دقیقه بعد از ورود بهترین سفارش از سوی عرضه‌کننده: انجام معامله به صورت سیستمی به بهترین سفارش؛	۳۱۵۰	۹:۴۰	سفارش سوم
	۳۲۵۰	۹:۴۳	سفارش چهارم
	قیمت پیشنهادی ۱۱م	تا قبل از ۱۱:۵۰	سفارش ۱۱م

توجه: ورود سفارش با قیمتی کمتر از بالاترین سفارش خرید ثبت شده در سامانه معاملاتی و یا کاهش قیمت سفارش خرید ثبت شده در سامانه معاملاتی مجاز نمی‌باشد.

در ۱۰ دقیقه پایانی جلسه معاملاتی:

✓ امکان ارائه سفارش به شرط ارائه قیمت بالاتر نسبت به سفارش قبلی تا پایان جلسه معاملاتی وجود دارد.

✓ امکان انجام معامله توسط عرضه‌کننده یا به صورت سیستمی در ۱۰ دقیقه پایانی جلسه معاملاتی میسر نمی‌باشد.

انجام معامله	اقدامات متقاضیان خرید (۱۳xx/۱۰/۰۱)		
	قیمت پیشنهادی	زمان ارائه سفارش	سفارشات
عدم انجام معامله و موکول شدن ادامه رقابت به جلسه معاملاتی روز بعد	۳۳۵۰	۱۱:۵۵	آخرین و بهترین سفارش وارده

توجه: در ۱۰ دقیقه پایانی جلسه معاملاتی امکان انجام معامله وجود ندارد.

در جلسه معاملاتی بعدی: کارگزار دارای بهترین سفارش خرید موظف است، بهترین سفارش روز قبل را به صورت زیر در ابتدای جلسه معاملاتی وارد سامانه معاملاتی نماید:

انجام معامله	اقدامات متقاضیان خرید (۱۳xx/۱۰/۰۲)		
	قیمت پیشنهادی	زمان ارائه سفارش	سفارشات
- از ۳ دقیقه بعد از ورود بهترین سفارش: امکان پذیرش قیمت توسط عرضه کننده و انجام معامله؛ - در صورت عدم پذیرش قیمت تا ۱۵ دقیقه بعد از ورود بهترین سفارش از سوی عرضه کننده؛ انجام معامله به صورت سیستمی به بهترین سفارش؛	۳۳۵۰	۹:۳۰	اولین سفارش جلسه دوم معاملاتی
- ادامه رقابت مشابه جلسه معاملاتی روز قبل خواهد بود تا معامله صورت بگیرد.			

» تسویه قراردادهای و تحویل در بازار فرعی به چه صورتی انجام می شود؟

برای تسویبه‌ی روش عرضه یکجا در بازار فرعی، بایستی طرفین معامله اقدامات زیر را به انجام برسانند:

الف) خریدار بایستی مطابق با شرایط تحقق معامله مندرج در اطلاعیه‌ی عرضه بخش نقدی معامله را طی واریز نماید و شرایط پرداخت بخش غیرنقدی معامله را نیز فراهم آورد.

ب) بعد از انجام امور تسویه توسط متعهد خرید مال غیرمنقول، فروشنده مکلف به امضای سند تسویه خارج از پایاپای و آن را به کارگزار خود ارائه نماید (مبايعه نامه امضا شده طبق فرمت ارائه شده در اطلاعیه عرضه جز لاینفک سند تسویه خارج از پایاپای می باشد).
 ج) ارائه سند تسویه خارج از پایاپای به بورس و تایید معامله توسط بورس، به منزله‌ی تحقق قطعی و پایان فرآیند معامله و تسویه آن در بورس است.

رسیدگی بورس در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی طرفین معامله:

الف) قبل از امضای سند تسویه خارج از پایاپای

- عدم ایفای تعهدات از سوی متقاضی خرید: در صورتی که بخش نقدی معامله از سوی خریدار طبق شرایط اطلاعیه‌ی عرضه به حساب اتاق پایاپای در موعد مقرر واریز نشود یا

متعهد خرید به سایر تعهدات ناشی از معامله عمل نکند، آنگاه اتاق پایاپای کلیه کارمزدها و سایر کسورات مصوب را از محل تضامین کسر و مابقی آن را ناشی از عدم انجام تعهدات خریدار به حساب کارگزار فروشنده جهت پرداخت آن به فروشنده واریز می‌نماید.

- خودداری فروشنده از امضای سند تسویه خارج از پایاپای: در صورتی که فروشنده علی‌رغم ایفای تعهدات از سوی خریدار، از امضای سند تسویه خارج از پایاپای خودداری نماید (این موضوع باید توسط هیأت داوری یا بنا به اقرار طرفین برای اتاق پایاپای محرز شده باشد)، کلیه کارمزدهای مربوط به معامله از محل تضامین کسر و مابقی به عنوان وجه الضمان به خریدار پرداخت می‌گردد.

- عدم ارائه سند تسویه خارج از پایاپای به بورس: در صورت عدم ارائه سند تسویه خارج از پایاپای از سوی کارگزار فروشنده به بورس، اختلافات طرفین براساس ماده ۳۶ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران؛ اختلافات بین «کارگزاران»، «بازارگردانان»، «کارگزار/معامله‌گران»، «مشاوران سرمایه‌گذاری»، «ناشران»، سرمایه‌گذاران و سایر اشخاص ذی‌ربط ناشی از فعالیت حرفه‌ای آن‌ها، عدم سازش در «کانون»ها توسط «هیأت داوری» رسیدگی می‌شود.

ب) بعد از امضای سند تسویه خارج از پایاپای و ارائه آن به بورس

بورس در خصوص ایفای تعهدات ناشی از معامله بعد از امضای سند تسویه خارج از پایاپای، از جمله تحویل موضوع مورد معامله و تسویه بخش غیرنقدی معامله هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت. از این رو، تعهدات بورس در رسیدگی به اختلافات توسط کمیته سازش کانون کارگزاران یا هیأت داوری سازمان، مربوط به قبل از امضای سند تسویه خارج از پایاپای توسط طرفین معامله می‌باشد.

» **نرخ کارمزدهای پذیرش، درج و انجام معامله اموال غیرمنقول در بازار فرعی به چه میزان است؟**

– **نرخ کارمزد پذیرش، درج و انجام معامله در بازار فرعی برای اموال غیرمنقول:**
سقف کارمزد پذیرش اموال غیرمنقول که توسط بورس کالای ایران اخذ می‌گردد، معادل یک دهم (۰/۱) درصد ارزش مال مورد عرضه براساس قیمت پایه تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال می‌باشد که تا اطلاع ثانوی عرضه‌کننده از پرداخت این کارمزد معاف شده است. کارمزد معاملاتی اموال غیرمنقول به شرح زیر است:

کارمزد معاملات اموال غیرمنقول در بازار فرعی بورس کالای ایران

شرح کارمزد	خرید	فروش	جمع	حداکثر مبلغ کارمزد خرید (میلیون ریال)	حداکثر مبلغ کارمزد فروش (میلیون ریال)	جمع /سقف کارمزدها (میلیون ریال)
کارمزد کارگزاران	۰/۰۰۱۸	۰/۰۰۱۸	۰/۰۰۳۶	۱۰۰	۱۰۰	۲۰۰
کارمزد شرکت بورس کالای ایران	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۱	۱۰۰	۱۰۰	۲۰۰
جمع	۰/۰۰۲۳	۰/۰۰۲۳	۰/۰۰۴۶	۲۰۰	۲۰۰	۴۰۰

مثال: اگر ارزش ملک برابر با ۳۰ میلیارد ریال باشد، آنگاه:
(کارمزدها در بورس کالا):

- کارمزد پذیرش برابر با: ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- (تا اطلاع ثانوی عرضه‌کننده از پرداخت کارمزد پذیرش معاف است.)
- کارمزد معامله (فروش) برابر با: ۶۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- کارمزد معامله (خرید) برابر با: ۶۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- جمع کارمزد (پذیرش، خرید و فروش) برابر با: ۱۳۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال

پیوست

«نحوه محاسبه حداقل تغییر قیمت مجاز هر سفارش جهت عرضه اموال

غیر منقول موضوع ماده ۲۲ دستورالعمل بازار فرعی»

$$Tick\ Size = A \times \left(\left\lceil \frac{P}{C \times d} \right\rceil + 1 \right) \times C$$

$$A = 0.05$$

P = قیمت پایه (ارزش کل دارایی)

$$d = 2.5$$

$$C = 10^{\lceil \log(P) \rceil}$$

نمونه محاسبه حداقل تغییر قیمت مجاز هر سفارش و قیمت پایه مربوطه

حداقل تغییر قیمت (ریال)	قیمت پایه
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	مساوی یا بیشتر از ۲۵۰۰ میلیون ریال و کمتر از ۵۰۰۰ میلیون ریال
۱۵,۰۰۰,۰۰۰	مساوی یا بیشتر از ۵۰۰۰ میلیون ریال و کمتر از ۷۵۰۰ میلیون ریال
۲۰,۰۰۰,۰۰۰	مساوی یا بیشتر از ۷۵۰۰ میلیون ریال و کمتر از ۱۰۰۰۰ میلیون ریال
۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مساوی یا بیشتر از ۱۰۰۰۰ میلیون ریال و کمتر از ۲۵۰۰۰ میلیون ریال
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مساوی یا بیشتر از ۲۵۰۰۰ میلیون ریال و کمتر از ۵۰۰۰۰ میلیون ریال
تذکر: برای محاسبه حداقل تغییر قیمت مجاز مربوط به سایر قیمت‌های پایه می‌توان مضارب ده ارقام بالا را مورد استفاده قرار داد.	