



راهنمای خرید ملک در بورس کالای ایران

متقاضیان محترم جهت خرید املاک و مستغلات عرضه شده در بورس کالای ایران باید مراحل زیر را طی کنند:

۱- متقاضیان خرید باید با مراجعه به کارگزاری اقدام به دریافت کد بازار فیزیکی بورس کالای ایران کنند. در صورت دارا بودن کد سجام، نیازی به مراجعه حضوری نیست و خریداران می توانند به صورت آنلاین و از طریق سامانه های کارگزاری ها درخواست خود را جهت اخذ کد بازار فیزیکی ارائه کنند.

۲- در هر مورد عرضه املاک در تابلوی بورس حتما اطلاعیه عرضه مشتمل بر شرایط فروش در وبسایت رسمی بورس کالا اطلاع رسانی می شود. متقاضیان خرید می توانند با مراجعه به **وبسایت بورس کالای**

ایران یا کارگزاری‌ها، اطلاعیه عرضه ملک مورد نظر خود را مطالعه کنند و با شرایط ملک، شرایط تسویه، قیمت پایه و فرمت قرارداد فروش/مبايعه‌نامه آشنا شوند.

۳- شخصی که متقاضی خرید ملک با شرایط منتشر شده می‌باشد، می‌تواند پس از هماهنگی از طریق راه‌های ارتباطی ذکر شده در اطلاعیه، اقدام به بازدید از ملک مورد نظر کند.

۴- در صورت تمایل به شرکت در فرآیند حراج لازم است تا متقاضیان اقدام به تودیع وجه تضمین به اندازه ۳ درصد ارزش پایه ملک کنند. روش‌های تودیع تضمین به شرح زیر است:

■ واریز وجه به حساب‌های تعیین شده توسط بورس کالای ایران

■ افتتاح حساب و کالتی به نام متقاضی خرید و واریز وجه به حساب و کالتی (با ثبت سفارش، وجه توسط بورس کالا در این حساب مسدود می‌شود)

■ تودیع ضمانت‌نامه بانکی از طریق کارگزار

۵- پس از تودیع تضمین لازم، قبل از آغاز حراج ملک در روز عرضه، تا مهلت مقرر متقاضیان باید با مراجعه به کارگزاری یا از طریق پلتفرم‌های کارگزاری اقدام به ثبت سفارش کنند.

۶- فرآیند حراج ملک به این صورت است که با آغاز فرآیند در روز و ساعت اعلام شده، سفارش اولیه متقاضی از طریق کارگزاری با قیمت مساوی یا بیشتر از قیمت پایه به سامانه‌ها ارسال می‌شود و در هر بار تغییر قیمت سفارش، قیمت جدید باید بالاتر از قیمت قبلی باشد. در صورتی که از زمان ثبت بهترین سفارش خرید، ۱۵ دقیقه گذشته باشد و سفارش خریدی با قیمت بالاتر طی این مدت ثبت نگردد، انجام معامله با این قیمت به اتمام می‌رسد. در صورت رقابت قیمتی و ثبت سفارش خرید در ۱۰ دقیقه پایانی بازار، ادامه‌ی رقابت به جلسه‌ی معاملاتی بعد موکول شده و کارگزار دارای بهترین سفارش خرید موظف است سفارش خود را با بهترین قیمت روز قبل، در ابتدای جلسه‌ی معاملاتی بعد وارد سامانه نماید.

۷- نهایتاً بر اساس بالاترین قیمت پیشنهادی در مرحله حراج، برنده اعلام می‌شود. تضمین سایر اشخاص پس از تعیین برنده حراج آزاد می‌شود. برنده باید اقدام به واریز بخش نقدی ثمن معامله طی مهلت مقرر در اطلاعیه عرضه کند. وجه نقدی معامله باید شامل **کارمزدهای معاملاتی تعیین شده** نیز باشد. پس از واریز بخش نقدی و ارائه تضمین و مستندات بخش غیرنقدی مطابق با اطلاعیه عرضه، **مبايعه‌نامه/قرارداد فروش**

و سند تسویه خارج از پایاپای توسط طرفین امضا می‌شود. شایان ذکر است زمان تحویل ملک و انتقال سند نیز در اطلاعیه عرضه و مبايعه‌نامه/قرارداد فروش درج شده است و طرفین موظف به اجرای آن هستند.

برای آشنایی بیشتر با نحوه خرید، متقاضیان می‌توانند از **مستندات آموزشی موجود در وبسایت بورس کالای ایران** استفاده کنند. همچنین **دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران (شامل مواد قانونی مربوط به معاملات اموال غیرمنقول)** و **آمار معاملات اموال غیرمنقول بورس کالای ایران** در وبسایت قابل مشاهده است.