

به نام خدا و برای خدا



#بورس\_املاک

#ملکباما



یادآور می شود:

آنچه در این ارائه آمده است  
لزوما نظرات شورای عالی بورس  
و یا کمیته هیات موسس بورس املاک  
نمی باشد.

# بورس املاک، ساخت و امتیازات ایران به زبان ساده







# بورس املاک، ساخت و امتیازات ایران

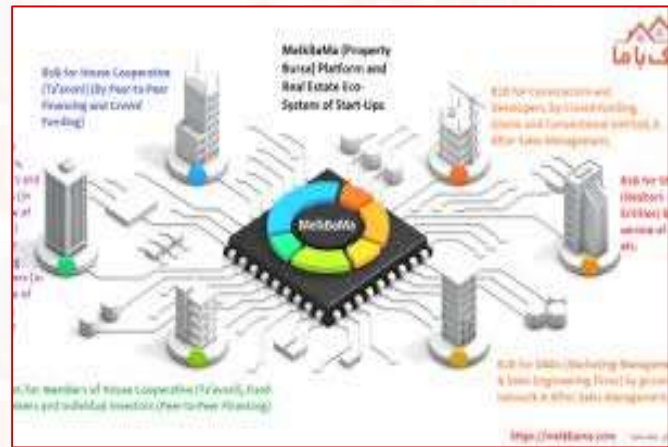
## طراحی بازار جدید VS طراحی ساعت سوئیسی

|                       | رویکرد کلان  | رویکرد خرد  |
|-----------------------|--|---|
| آنچه انجام شده        | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بررسی مقررات</li> <li>✓ طراحی هارمونی</li> <li>✓ استفاده از مجوزها</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ پایلوت نهادها</li> <li>✓ پایلوت ابزارها</li> <li>✓ پایلوت MVP سیستم</li> </ul>   |
| آنچه در حال انجام است | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ شورای عالی بورس</li> <li>✓ هیات دولت</li> <li>✓ مجلس</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بازبینی دستورالعملها</li> <li>✓ ابزارهای جدید</li> <li>✓ نهادهای جدید</li> </ul> |





# بخش هایی از سیستم معاملات پایلوت MVP بورس املاک، ساخت و امتیازات ایران





# دستاورد‌ها و افتخارات سیستم معاملات پایلوت MVP بورس املاک [، ساخت و امتیازات] ایران



✓ نمایشگاه بانکداری الکترونیک بانک مرکزی رتبه اول جشنواره دکتر نوربخش

طراحی سکه دیجیتال ایرانی به پشتوانه دارایی ملکی منطبق بر شریعت (به نام یوزپول)



✓ رتبه اول به انتخاب هیات داوران در نخستین رویداد تهران تالک

✓ ثبت جمع سپاری ملک‌باما در فهرست مجله RedMoney لندن در Islamic FinTech



✓ ثبت در فهرست فین تک های ایران PFRC در جمع سپاری

✓ حضور در نمایشگاه تراکنش ایران ITE2017&18 به عنوان Fintech

✓ مقالات علمی پژوهشی متعدد مرتبط با سیستم (حائز رتبه برتر)



# روش شناسی



| رویکرد کلان  | رویکرد خرد  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بررسی مقررات</li> <li>✓ طراحی هارمونی</li> <li>✓ استفاده از مجوزها</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ پایلوت نهادها</li> <li>✓ پایلوت ابزارها</li> <li>✓ پایلوت MVP سیستم</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ شورای عالی بورس</li> <li>✓ هیات دولت</li> <li>✓ مجلس</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بازبینی دستورالعملها</li> <li>✓ ابزارهای جدید</li> <li>✓ نهادهای جدید</li> </ul> |



# ۴ نکته درباره روش شناسی و نظر خبرگان (نکته اول) دو گزینه پیش رو برای روش شناسی ایجاد یک نهاد نوپا

## راهی آسان و کاهلانه:

با فرض تشابه ساختار اقتصادی مختلف و موجود در جهان، هر چه برای کشورهای صنعتی و پیشرفته اقتصادی خوب است، برای ایران هم خوب است. اگر آمریکا و اروپا ابزار متنوع مالی، بازارهای پیچیده و نهادهای گوناگون، با وظایف و مسئولیت‌های مختلف دارند و آنها را لازم می‌دانند، ما هم به ناچار باید از همان مسیر به مقصد برسیم. به طوری که، دقیقاً همان نهادها و ابزارها و یا اگر هم نتوانستیم، شبیه آنها را بسازیم (چرخ چاه را که نباید دوباره اختراع کرد). تضاد موجود در این شیوه ساده اندیشانه، آن است که اوضاع در خود کشورهای صنعتی پیشرفته نیز یک‌دست نیست. انگلستان با ساختار قوانین و بازارهای پیچیده و تنوع بی‌نظیر ابزارها و نهادها، از آلمان - که بازارهایی بسیط دارد - از نظر رشد، تشکیل سرمایه اشتغال کامل، و سایر شاخص‌های مهم اقتصادی، فرسنگ‌ها متفاوت است.

## راهی دشوار و عالمانه:

هر اقتصادی ساختار ویژه خود را می‌طلبد. بازار املاک در هر کشور متناسب با ساختار حقوقی و اقتصادی آن کشور شکل می‌گیرد. هر بازاری ابزار و نهادهای متناسب با خود را دارد. همه ویژگی‌های خاص هر بازار را باید به‌طور عمیق مورد بررسی قرار داده و قبل از ایجاد هر نهاد و ابزار خاص، جایگاه آن را به درستی در اقتصاد تعیین کرد. ابزارها و نهادها در خلاء ایجاد نمی‌شوند. هر ابزار با نهادی پاسخگوی نیازی در اقتصاد است



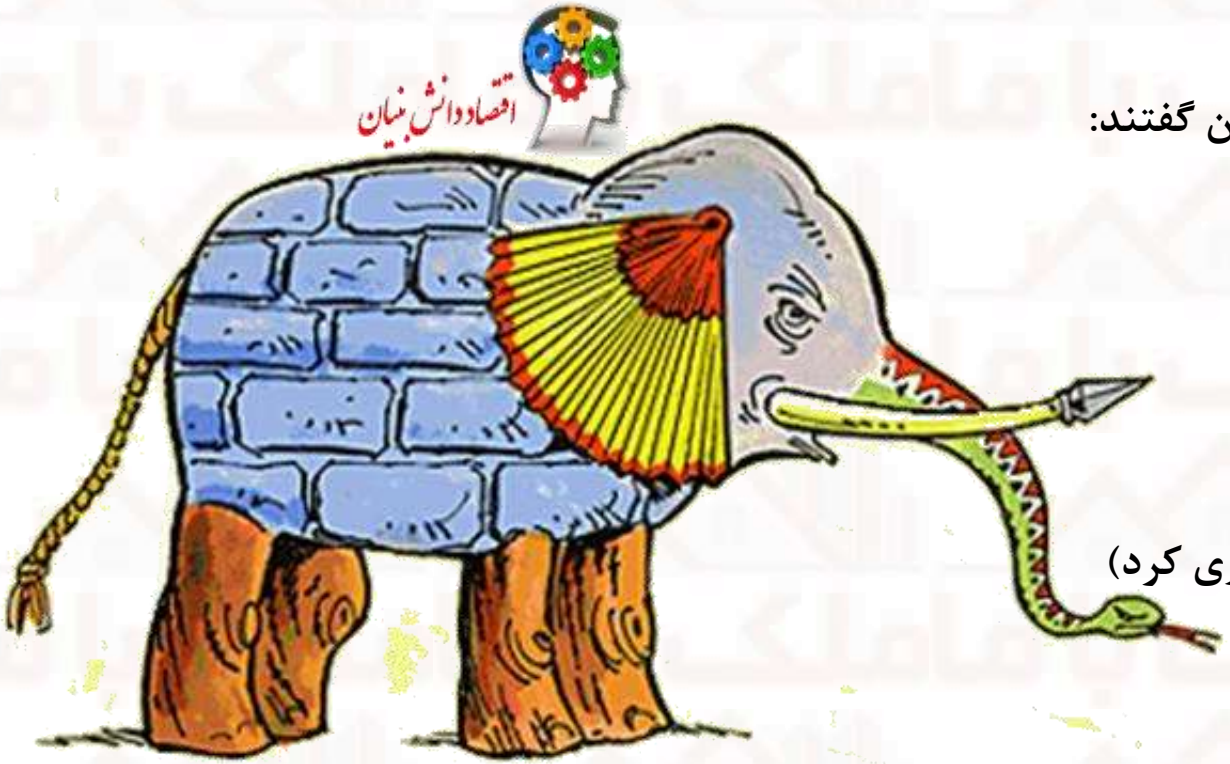




# نکته سوم: استعاره فیل در تاریکی

آن یکی دالش لقب داد این الف  
 اختلاف از گفتشان بیرون شدی

از نظرگه گفتشان شد مختلف  
 در کف هر کس اگر شمعی بدی



مربیان فوتبال **فیل در تاریکی** را تحلیل نمودند و موافقان چوگان چنین گفتند:

- (بورس املاک، بورس نیست، بلکه یک مارکت پلیس است)
- (مدل انگلیس بورس املاک را دیدیم و این همان ریتز است)
- (تضاد منافع با قوانین فوتبال دارد)
- (چرا سرمایه اش بیشتر است؟ در زمین فوتبال هم میشود چوگان بازی کرد)

**و نتیجه گیری و پیش داوری کردند که:**

- (می دهیم فلانی در دانشگاه بهمان، سیستم معاملات چوگان را طراحی و مطالعه اش کند او خود اش راگبی باز قهاری بوده و دانش اقتصاد فوتبال هم بلد است و می تواند طرح توجیهی اقتصادی چوگان بنویسد)

استعاره فیل در تاریکی یعنی بدون دیدن طرح تجاری،  
 طرح عملیاتی و یا بررسی فناوری و سیستم معاملات

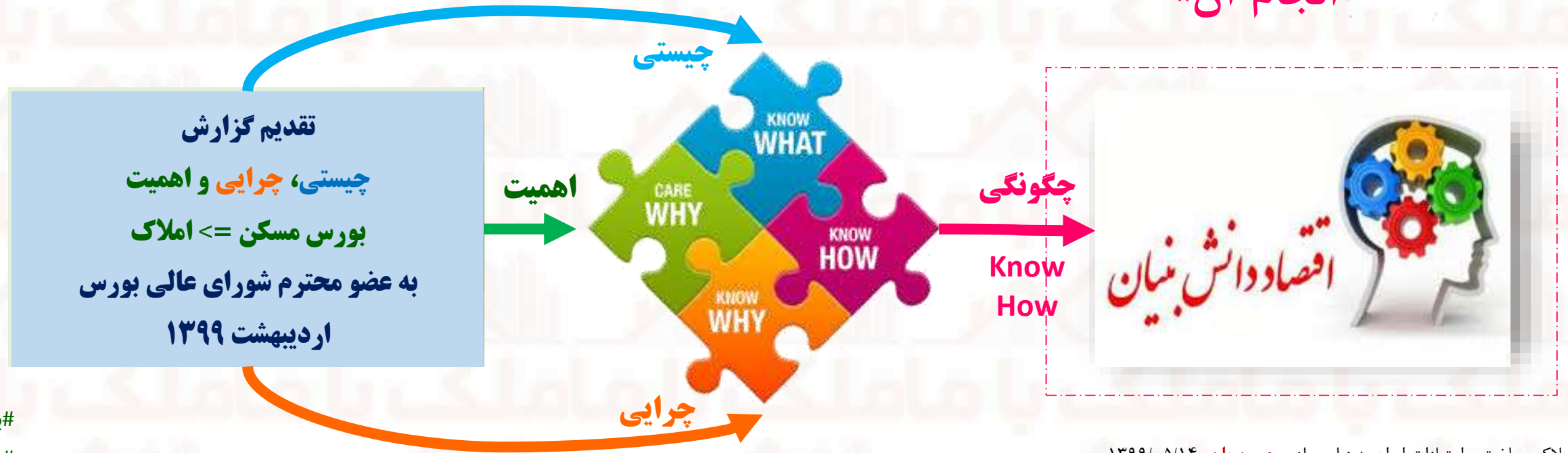
شروع به تفسیر موضوعی نوپا بنماییم. #بورس\_املاک



# نکته چهارم: تفاوت «دانش چگونگی» با «ایده پردازی»



- «ایده صرف» را هر کسی می تواند مدعی باشد.
- ولی این «اقدام عملی» یک «ایده» است که منجر می شود به «دانش چگونگی» انجام آن»





# اصلی ترین تفاوت های بورس املاک با بورس های فعلی

## مهمترین عامل کالای همگن : قیمت

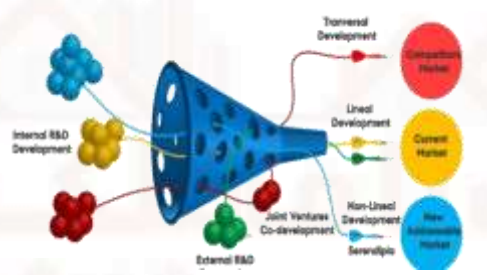
## مهمترین عامل کالاهای ناهمگن: جورسازی

- زمانی که یک خریدار قصد خرید میوه از میوه فروشی، خرید سهام از بورس تهران و یا خرید میلگرد از بورس کالا را داشته باشد، تنها بر روی قیمت محصولات مورد نظر خود متمرکز شده و توجهی به تولیدکننده نداشته و اساساً او را نمی شناسد. علاوه بر این از آنجا که در این بازارها کالاها، استاندارد سازی شده اند، ممکن است محصولات موجود در یک سبد کالا از تولیدکنندگان مختلف جمع شده باشد.
- در چنین کالاهای همگن و استاندارد شده‌ای، رشد و نزول قیمت حرف اول و آخر را می‌زند و به همین دلیل مهم‌ترین کارکرد بازار کالاهای همگن؛ تعیین قیمت است.
- کالاهایی مانند املاک و مستغلات و خدماتی همچون اوراق پروژه ملکی و امتیازات، ماهیت همگن ندارند. برای مثال در مقیاس خرد، در زمان خرید یک ملک، خریدار و فروشنده مذاکره کرده، ملک مورد بازدید قرار گرفته و فاکتورهایی همچون شرایط، عمر، متراژ و کیفیت بنای آن مورد بررسی قرار می‌گیرد. پس از این مرحله در نهایت در خصوص شیوه قیمت‌گذاری و شیوه پرداخت و... با فروشنده و یا وکیل وی مذاکره می‌شود. در این‌گونه بازارها محتمل است که برای خرید ملک هم‌زمان با چند فروشنده و یا وکیل (دلال، حق‌العمل کار و یا مشاور املاک) مذاکره شود تا در نهایت انتخاب بهینه‌تری صورت پذیرد.
- مهم‌ترین کارکرد بازار کالاهای ناهمگن، جورسازی (Mach Making) است و داشتن اطلاعات بیشتر و دسترسی به گزینه‌های متنوع‌تر در عین حال که بسیار مهم است، کار ساده‌ای نیست.



# نتیجه: برای ایجاد نهاد نوپا روش توسعه را کپی برداری کردیم روش توسعه: آمادگی سطح TRL و MRL سازمان ناسا

- امروزه تمرکزی قابل توجه در زمینه تجاری سازی نتایج تحقیقات و نوآوری های انجام شده توسط مراکز تحقیقاتی و شرکت های دانش بنیان در سطح دنیا و از جمله ایران در صنایع مختلف به وجود آمده است و کلید واژه مدیریت فناوری هرچه بیشتر به منظور سرمایه آفرینی از فعالیت های پژوهشی و کاهش ریسک عملکردی، زمانبندی و سرمایه گذاری در توسعه محصولات با فناوری بالا مورد توجه قرار گرفته است، لذا بهره گیری از ابزاری مناسب، نقش اساسی در تصمیم گیری و کاهش ریسک در مرحله تزریق مالی به منظور تجاری سازی دستاوردهای تحقیق، و توسعه و نوآوری ایفا می کند.
- یکی از ابزارهای کاربردی در این زمینه که توسط سازمان ناسا در دهه ۷۰ میلادی توسعه یافت و مورد استفاده قرار گرفت، ابزاری با هدف تعیین سطح آمادگی فناوری به نام TRL است. ابزار مذکور که امکان **ارزیابی بلوغ فناوری** را در **مراحل توسعه محصول** امکان پذیر می سازد، به صورت گسترده در سطح کشورهای پیشرفته در سازمان های صنعتی و دولتی از جمله ایران مورد استفاده قرار گرفته است.



| ۶ | ۵ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ |
|---|---|---|---|---|---|
| ۶ | ۵ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ |
| ۵ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ |   |
| ۴ | ۳ | ۲ | ۱ |   |   |
| ۳ | ۲ | ۱ |   |   |   |
| ۲ | ۱ |   |   |   |   |
| ۱ |   |   |   |   |   |

سطوح آمادگی بازار

۶: خلق ارزش با خلق بازار (معمولاً بازار)

۵: شناسایی مخاطبان برای توانمندسازی

۴: تطابق توانمندی ها و منابع ضروری موجود برای ارائه راه حل

۳: آماده سازی برای ورود به بازار (معمولاً تست پیرامون به آزمایش های شناسایی برای ورود به بازار)

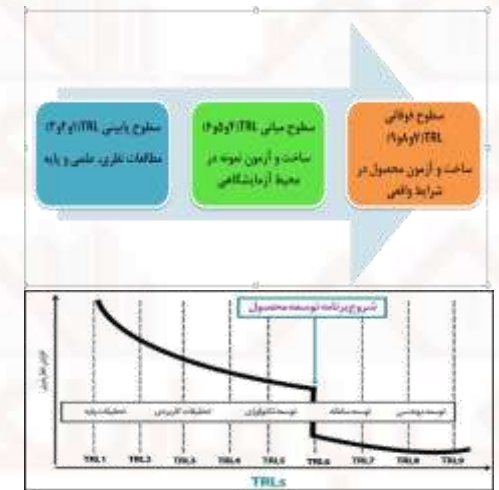
۲: شناسایی و ارزیابی سیستمی مورد نیاز برای خلق ارزش (توانمندی ها و منابع)

۱: شناسایی و ارزیابی سیستمی مورد نیاز

۶: ریسک شکست فنی

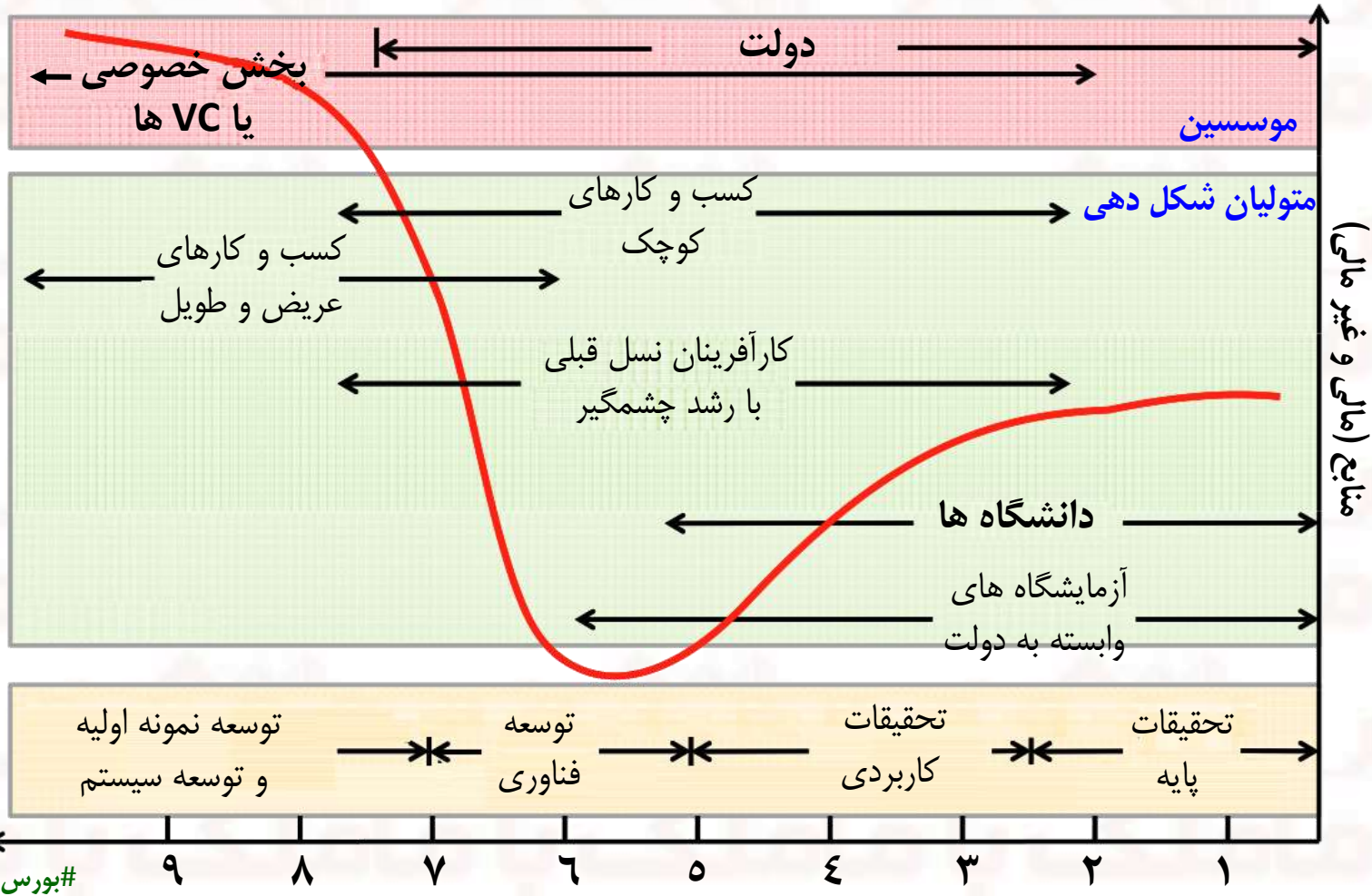
۲: ریسک شکست بازار

تأخیرات فنی: عدم آمادگی برای ورود به بازار  
 تأخیرات تجاری: تأخیرات گزاری  
 تأخیرات سرمایه گذاری: ورود به بازار  
 خروج از نظر ریسک شکست فنی و ریسک شکست بازار  
 مدیریت فناوری: جهت برتری و رونق کاری





# روش قدیمی (توسعه دستوری و از بالا به پایین بورس املاک ایران) در برابر روش جدید (توسعه آزمون سطح آمادگی و از پایین به بالا بورس املاک ایران)



| روش قدیمی  | روش جدید  |
|--|---|
| بر اساس فناوری موجود   | بر اساس نیاز مخاطبان / مشتریان / مصرف کنندگان       |
| تولید بر اساس پیشگویی (!)<br>[راه بنداز، جا بنداز]                 | طراحی بر اساس بازخورد<br>مرحله به مرحله             |
| هزینه بالا با تحقیق و توسعه  | هزینه کم با استارتاپ کوچک                           |
| نوآوری پشت درهای بسته و پشت میز                                    | نوآوری باز  |
| دوران پیش از تولد طولانی   | انجام آزمایشات کوتاه مدت                            |
| چرخه به روز رسانی آهسته  | چرخه به روز رسانی سریع                              |
| ارائه سه محصول برتر / تصرف و نگاه از بالا و دستوری برای فروش محصول | فروش تعداد زیادی محصول (کالا و یا خدمت) به تعداد کم |

بورس املاک ایران از ابتدا تا کنون

کلان

ایده یا حدس  
هوشمندانه

نمونه های /  
اولیه

پایلوت  
آزمایشی

کمینه  
محصول  
پذیرفتنی



اثبات مفهوم  
بورس املاک



واحد آزمون  
خرید



FINFINTECH



توسعه فناوری  
pivot زنجیره  
بلوک و DLT

بازبینی و تکمیل  
دستورالعمل ها

ارزش حال بازار اصلی:  
۴۹ هزار میلیارد ریال  
گردش مالی:  
۲۷۰,۰۰۰ هزار میلیارد ریال

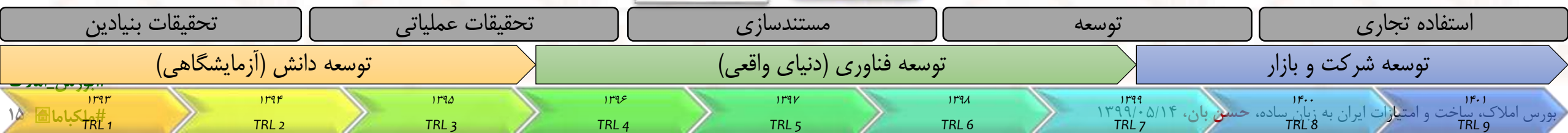
پذیره نویسی  
عمومی دوم  
۳۰۰ هزار  
میلیارد ریال

بورس املاک  
مستغلات و امتیازات  
ایران

پذیره نویسی  
عمومی اول  
سرمایه ۵۰۰ هزار  
میلیارد ریال

راهکار  
اجرای شده

سطح راستی و تکمیل





# روش توسعه ایده اصلی:

اقتصاد اسلامی تعاونی زیرساخت توسعه است

منظور از اقتصاد تعاونی اسلامی، این مباحث به ظاهر نوین است:

Sharing Economy, Crowed Sourcing, Crowed Finding

برای تحقق هدف: ارجاع امور مردم به مردم، و کوچک کردن دولت

اخذ جوایز مختلف

ثبت داخل و خارج از کشور  
و شروع پایلوت شهرداری تهران

تاسیس ملکباما و  
تجارتخانه بانیان  
بورس املاک ایران

شکست کار به قسمت های کوچک  
اتمام سیستم معاملاتی  
و فاز پایلوت و MVP

موج اول:  
۱۳۹۳

موج دوم:  
۱۳۹۶

موج سوم:  
۱۳۹۸ و ۱۳۹۹

موج چهارم:  
۱۳۹۹ و ۱۴۰۰

موج پنجم:  
۱۴۰۱ و ۱۴۰۴

مرکز همکاری های  
تحول و پیشرفت  
ریاست جمهوری  
(کمیسیون اقتصادی  
هیئت دولت)

جمع شدن خبرگان برای  
تاسیس بورس املاک ساخت  
و امتیازات ایران

شورای عالی بورس  
شرکت فرابورس ایران

بلوغ بازار  
ارکان و نهادها

تدوین نهایی و  
تصویب قانون

- ✓ جهش در تولید مسکن
- ✓ جهش در توزیع ثروت
- ✓ جهش در اشتغال ملی

قانون اقتصاد تعاونی  
ج.ا. ایران





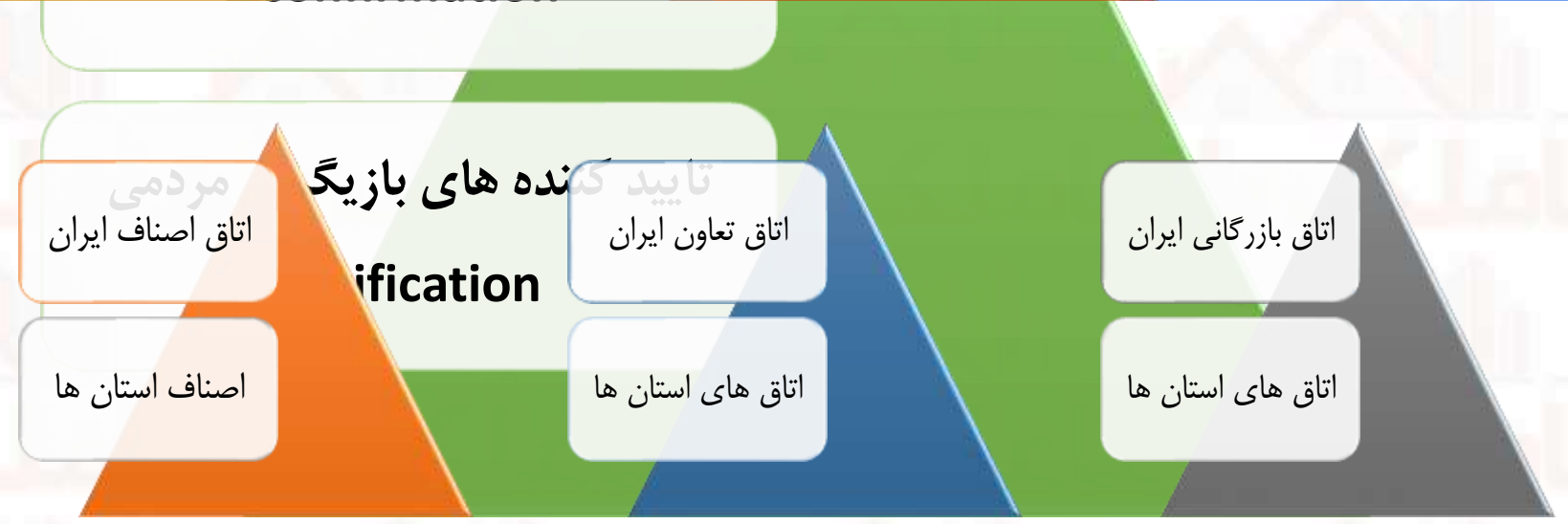
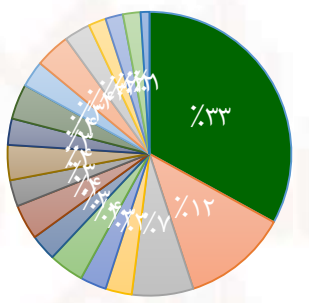
# استفاده از داشته ها و روش ها:

## هرم های نظارت و حاکمیت در ایران، ارجاع امور مردم به مردم



ساختار بورس املاک ساخت و امتیازات

↑ اندازه صنایع تعاون پذیر  
 به GDP ایران





# مبانی علمی و فنی (مطالعات و آزمون) ملکباما بورس املاک ایران از سال ۱۳۹۳



- مبانی علمی طرح (از منظر علم اقتصاد کلان):
  - (۳۶ ماه مطالعات پیوسته)
- مبانی علمی طرح (از منظر علم تجزیه و تحلیل سیستم ها):
  - (۱۲ ماه مطالعات ناپیوسته)
- مبانی علمی طرح (از منظر علم حقوق و حاکمیت شرکتی):
  - (۴ ماه مطالعات پیوسته)
- مبانی فنی طرح (از منظر علم نرم افزار و IT):
  - (۶ ماه مطالعات اولیه و ۲۰ ماه طراحی و بازخورد و طراحی مجدد)
- مبانی فنی طرح (از منظر علم سرمایه گذاری ریسک پذیر):
  - (۵ ماه مطالعات و مذاکرات)
- مبانی فنی طرح (از منظر علم مدیریت استراتژیک برای چرخه عمر و ورود به بازار):
  - (۱۰۰ ماه مطالعات پیوسته)



به لطف الهی امروز ادعا می کنیم دانش چگونگی (Know How) نهاد نوپای بورس املاک و مهمتر از آن، دانش چگونگی ساختار و سیستم معاملات اقتصاد تعاونی را آزموده ایم.



### گزیده بیانات مقام معظم رهبری در خصوص شرکت های دانش بنیان

۹۷/۷/۸ شرکت های دانش بنیان یکی از بهترین مظاهر و یکی از موثرترین مولفه های اقتصاد مقاومتی است.

۹۷/۷/۸ یکی از چیزهایی که این شرکت های دانش بنیان را می تواند ترویج کند، ترویج محصولات اینها است.

۹۷/۷/۸ تولیداتی که محصول شرکت های دانش بنیان ما است، باید ترویج بشود و یکی از قلم های عمده ی ترویج این است که در دستگاه های دولتی جز محصول این شرکت ها به کار نرود.

۹۷/۷/۸ شرکت های دانش بنیان یکی از اساسی ترین کارها در مقوله ی همین اقتصاد مقاومتی است که مطرح شده و درباره ی آن بحث شده است.

۹۷/۷/۸ جوانها آن کسانی که محصول علمی دارند، وجودشان در شرکت های دانش بنیان مفید است.

۹۷/۷/۱ اینکه عا روی علم و فناوری تکیه میکنیم، فقط به خاطر این نیست که میخواهیم نصاب علمی خودمان را بالا ببریم، پیشرفت علم و فناوری به پیشرفت اقتصاد کمک میکند، بنگاه هایی که دانش بنیان هستند میتوانند به اقتصاد ملی کمک کنند.

۹۷/۷/۳ باید مسخلفی اقتصاد دانش بنیان و شرکت های دانش بنیان را واقعاً جدی بگیریم

در تشخیص شرکت های دانش بنیان دقت بشود یعنی شاخصه ها و مشخصه ها (معین بشود) و شرکت دانش بنیان استاندارد سازی بشود این جور نباشد که به اسم شرکت دانش بنیان کسانی بیایند و همین کارهایی را که در برخی از عرضه های دیگر معمول است - دلالتی و مانند اینها - در اینجا پیش ببرند. به معنای واقعی کلمه، شرکت دانش بنیان (باشد) این را باید یکی از محورهای اساسی قرار داد.

تا پیش از این مکالمه سرمایه گذار و صاحب دانش اینگونه بود:

- امروز بعد از ۱۰ سال فهمیدم که چرا می گفتم باید فلان طور عمل کنیم و متاسفم که مخالفت می کردم. حالا بیا اونطور عمل کنیم.
- اشکالی نداره، ولی اونطور دیگه جواب نمیده.
- الان باید اینطور باشه.
- نه من مخالفم، اونطور بهتره.
- پس برو ۱۰ سال دیگه بیا.



# حسن بان



- ✓ کارآفرین در بازار سرمایه، پول و مالیه اسلامی از سال ۱۳۸۱
- ✓ مدیرعامل و عضو هیات مدیره (شرکت تجاری و شرکت مشاوره مالی و ...)
- ✓ فعالیت در املاک مختلف از سال ۱۳۸۴ (دلنا، فرشته، سیب، آینه خانه اصفهان)
- ✓ معاون بانکداری شرکتی و مدیر حساب شرکت های پیمانکاری و احداث بانک اقتصاد نوین

- ✓ دانشجوی دکتری مدیریت بانکداری، مرکز آموزش عالی بانکداری بانک مرکزی
- ✓ شاگرد اول دکتری بازار سرمایه اسلامی (DBA)، انجمن مالی اسلامی ایران
- ✓ کارشناس رسمی دادگستری رشته بورس و اوراق بهادار
- ✓ کارشناس ارشد مدیریت مالی (سرمایه گذاری املاک REITs)، دانشگاه علامه طباطبایی (ره)

- ✓ کارشناس خبره بین المللی اقتصاد اسلامی از دانشگاه INCIEF (جزء ۲۰ دانشگاه برتر اقتصاد جهان)



✓ و موسس  
**Debt, Equity & Trade PropTech**  
**All in One (Supper App)**



قسمت دوم

# بورس املاک، ساخت و امتیازات ایران

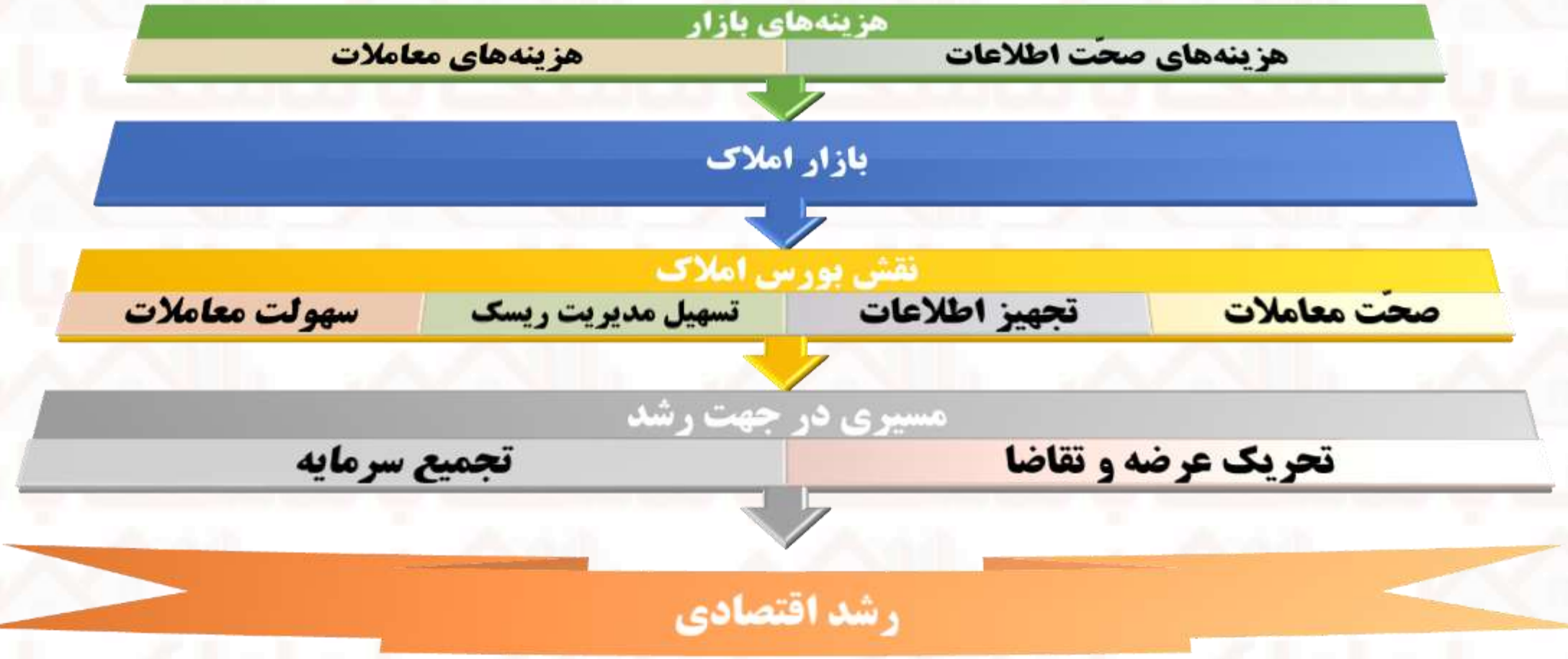
# عارضه یابی و فکت های تامین مالی مسکن و ساخت



| رویگرد کلان  | رویگرد خرد   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بررسی مقررات</li> <li>✓ طراحی هارمونی</li> <li>✓ استفاده از مجوزها</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ پایلوت نهاد ها</li> <li>✓ پایلوت ابزارها</li> <li>✓ پایلوت MVP سیستم</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ شورای عالی بورس</li> <li>✓ هیات دولت</li> <li>✓ مجلس</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بازبینی دستورالعمل ها</li> <li>✓ ابزارهای جدید</li> <li>✓ نهادهای جدید</li> </ul> |



# فرآیند توسعه اقتصادی در بورس املاک

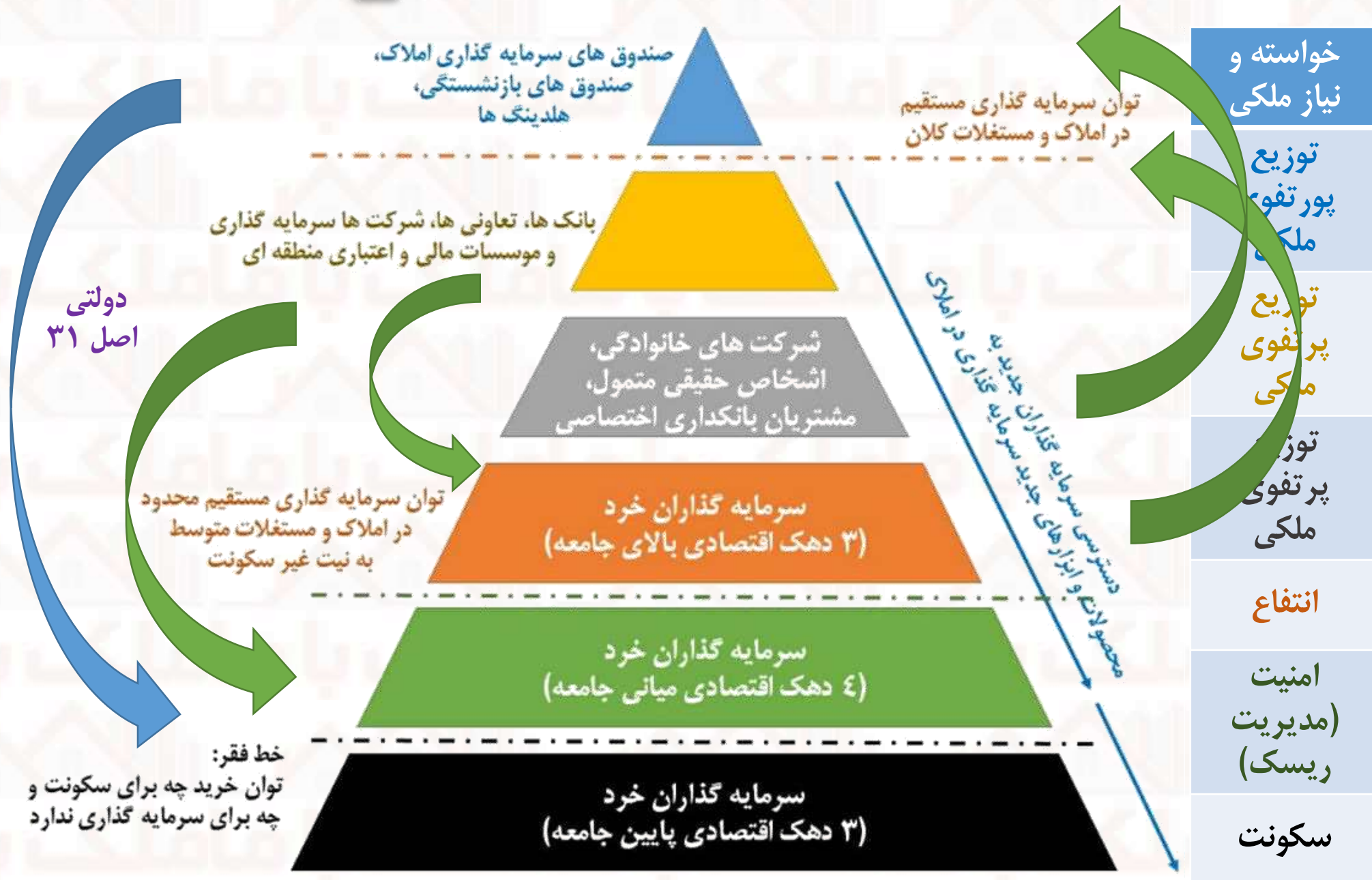




## چهار نسل مدل فناوری و کسب و کار برای نهاد مالی (پول و یا سرمایه) در تامین مالی مسکن و احداث



قرار نیست مثل ساختارهای قبلی نهادی بسازیم که دولت را بزرگتر کند



**بورس  
 املاک  
 راهکارهای  
 مختلف  
 ولی  
 یکپارچه  
 برای  
 ذینفعان  
 مختلف  
 دارد**





# پیش بینی ارقام درباره بورس املاک ایران

- اندازه دارایی قابل معامله در بورس (املاک، پروژه و امتیازات): ۳۰,۰۰۰ هزار میلیارد ریال
- سرمایه فاز تاسیس بورس املاک ایران: ۵۰ هزار میلیارد ریال
- افزایش سرمایه سال ۱۴۰۱: ۳۰۰ هزار میلیارد ریال
- ارزشگذاری کسب و کار: ۴۹ هزار میلیارد ریال
- سرمایه مورد نیاز برای خانه اولی ها/بافت فرسوده: ۱۲۰ هزار میلیارد ریال
- مبلغ میانگین کارمزدها: ۲ هزار میلیارد ریال
- میانگین سالانه درآمدهای زیرخط (صندوق حمایت از بازار): ۲۷ هزار میلیارد ریال
- کارمزدهای معامله (خرید و فروش): ۵۷ صدم درصد بعلاوه ۱۱ صدم درصد مالیات
- کارمزدهای جوسازی طرفین: ۲۰۲ صدم درصد بعلاوه ۱۱ صدم درصد مالیات

# مدل : رویکرد کلان



| رویکرد کلان  | رویکرد خرد   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بررسی مقررات</li> <li>✓ طراحی هارمونی</li> <li>✓ استفاده از مجوزها</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ پایلوت نهاد ها</li> <li>✓ پایلوت ابزارها</li> <li>✓ پایلوت MVP سیستم</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ شورای عالی بورس</li> <li>✓ هیات دولت</li> <li>✓ مجلس</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بازبینی دستورالعمل ها</li> <li>✓ ابزارهای جدید</li> <li>✓ نهادهای جدید</li> </ul> |



# بورس املاک در پابلوت چگونه بود؟

• ترکیب اقتصاد کالایی (ماهیت ذاتی ملک به عنوان کالای غیر استاندارد و غیر منقول) با اقتصاد مالی (استاندارد کردن اوراق مالی و مالکیتی) در بورس املاک، تقابل نشدنی به نظر می رسد

• نکات:

(۱) در نگاه اول، ملک غیر قابل استاندارد کردن می باشد

(۲) ملک کالایی غیر منقول است و لذا معاملات ملکی نیاز به تسهیل گر معاملات (نقش های بازاریاب، بازارساز، ضامن نقدشوندگی، متعهد پذیره نویسی و غیره) با حضور فیزیکی در ملک می باشد:

• کارگزار (مباشر یکی از طرفین خرید و فروش، مرسوم در برخی کشورها)

• معامله گر (مباشر طرفین برای دلالت کردن، مرسوم در ایران)

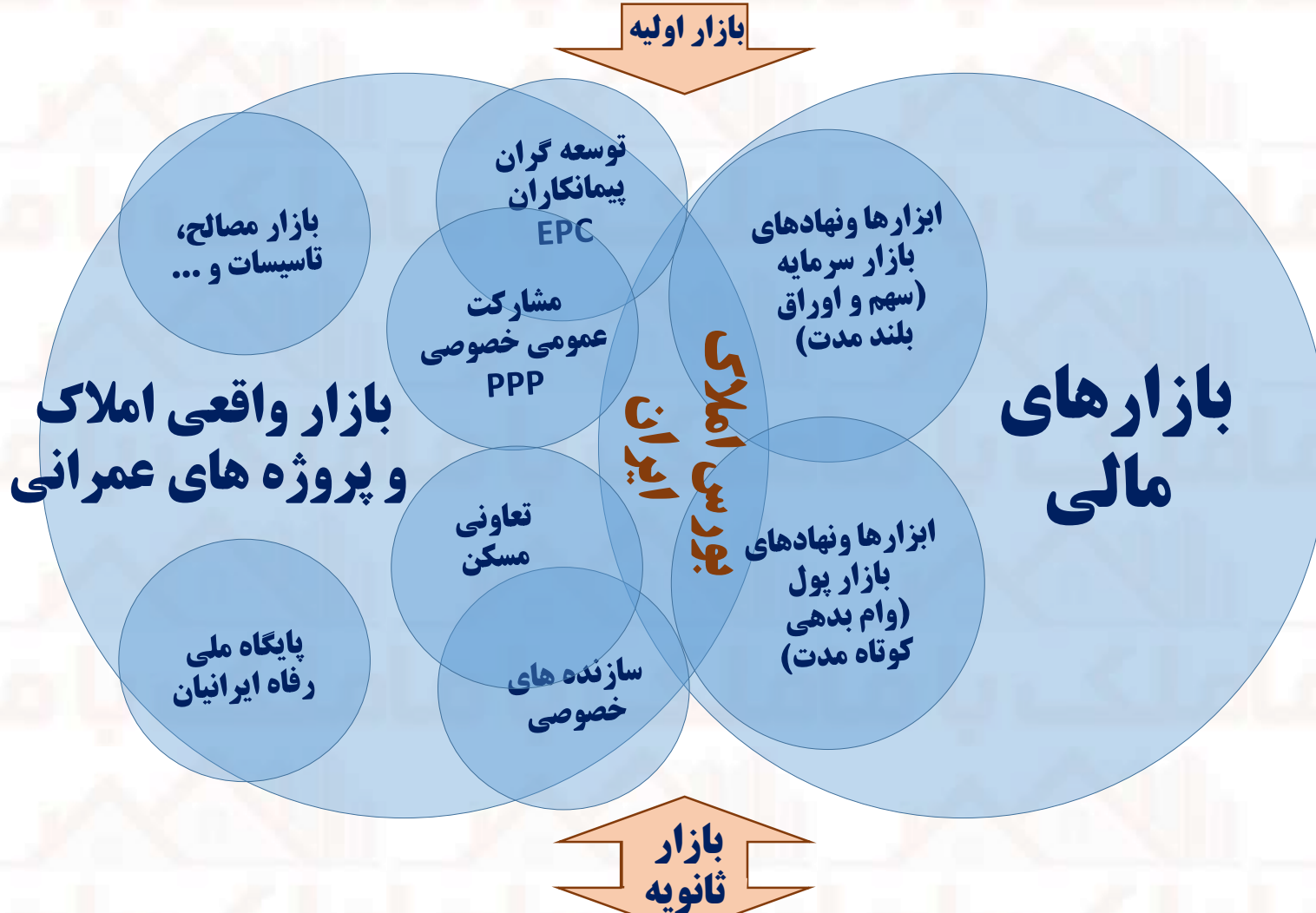
• ذی نفعان غیر رسمی (شامل مدیران پروژه ها، مدیران مجتمع های ساختمانی، ارزشیابان و غیره)

(۳) زمان تبادل ثمن و مثن: بطور غالب؛ معاملات اوراق مالی، قسطی نمی باشد، ولی بیشتر معاملات املاک قسطی می باشد.



جایگاه اعتماد سازی بورس املاک در اقتصاد مسکن و ساخت

## بخش های اقتصادی دولتی / تعاون / خصوصی



آورده مردمی (خرد و کلان)





# فاز ۱ و ۲ بورس املاک و اقتصاد مسکن

الف) جمع آوری سرمایه های جزئی و پراکنده و یک کاسه کردن آنها در جهت تجهیز منابع مالی شرکت ها (تسهیل فرایند تامین مالی شرکت های پیمانکاری EPCF) ابزارهای مالی مسکن

ب) توزیع عادلانه درآمد و ایجاد احساس مشارکت (تقسیم مالکیت های بزرگ بین عموم مردم از دو قطبی شدن جامعه فقیر و غنی جلوگیری می کند) ارتقا اعتماد اجتماعی

ج) ایجاد یک بازار رقابت کامل

- وجود تعداد زیادی خریدار و فروشنده، موجر و مستاجر و انبوه ساز و سرمایه گذار
- آزادی ورود و خروج از بازار
- شفافیت اطلاعاتی بازار

د) تخصیص مطلوب منابع (بهای رقابتی ملک، انبوه سازان غیر کارآ و ضعیف را تنبیه و انبوه سازان مبتکر و قدرتمند را تشویق می کند)



# چالش: قوانین مالیاتی و حقوقی

## • نکات:

- (۱) پیش بینی می شود در بورس املاک «۹۰٪ معاملات به نیت سوداگری» (برای افزایش نقدشوندگی بازار) در برابر «۱۰٪ معاملات به نیت سکونت» می باشد، لذا قوانین مالیاتی نیاز به اصلاح (معافیت، چشم پوشی و یا کاهش نرخ) درباره معاملات مضاعف در بورس املاک دارد.
- (۲) حق مشاع در املاک دارای چالش های حقوقی خاص خود (توقیف، ورشکستگی، و ...) می باشد:
  - با در نظر گرفتن ملک به ما هو ملک
  - با در نظر گرفتن ملک به عنوان دارایی در ترازنامه SPV
- (۳) جدایی مالکیت ملک از مدیریت ملک: مالکیت بر اصل و یا منافع، مسائل مترتبه بر اجاره، سرقفلی، وراثت، انتقال مالکیت در بیش از ۲ نفر مالک،



# ارکان بورس املاک فاز پایلوت (ساختار کارا منبعث از بازخوردهای فاز پایلوت)

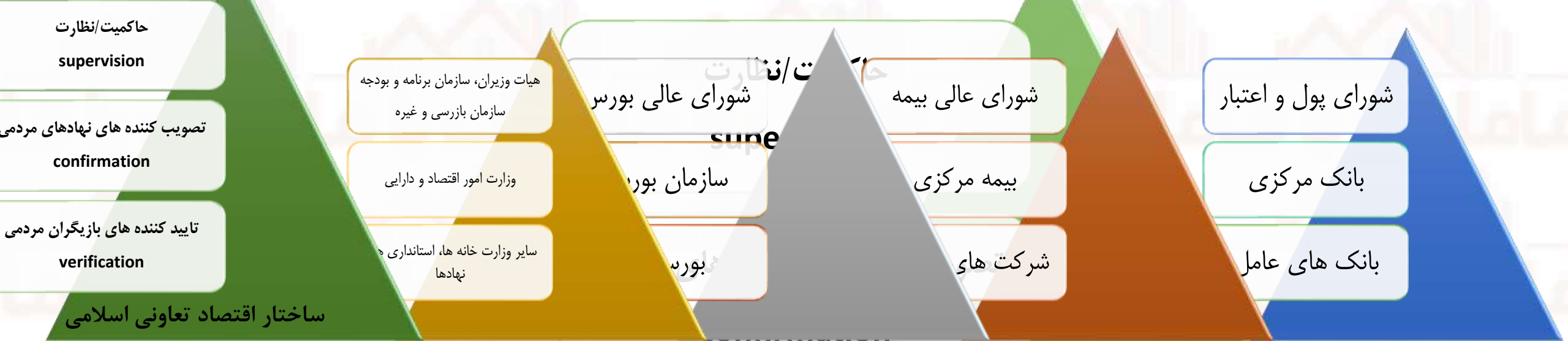
- بورس املاک ایران از سه رکن برای ثبت و درج معاملات تشکیل شده است شامل:
  - رکن (۱) رکن حاکمیتی / نظارتی: شرکت خزانه داری مرکزی اسناد املاک و مستغلات ایران (تایید کد رهگیری و تایید اسناد رسمی)
    - سهامدار این شرکت سهامی خاص: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (به نیابت از قوه قضائیه ج.ا.ا.) و اتاق اصناف ایران (به نیابت از قوه مجریه و وزارت صنعت، معدن و تجارت) و شرکت بورس املاک ایران می توانند باشند.
  - رکن (۲) رکن عملیاتی/تصدی گری: شرکت بورس املاک و مسکن ایران (بازارها و تابلوها)،
    - سهامداری این شرکت مسئولیت محدود (در آینده سهامی عام) توسط کانون های متعدد و اتحادیه مدیران مجتمع های ساختمانی و فعالین بخش خصوصی و بخش تعاونی مسکن می باشند. سه بازیگر اصلی دارد:
    - کارگزار معامله گر (*Broker Dealer*)
    - مدیر بهره بردار نقش بازار ساز (*Market Maker*)
    - ارزشیابان
  - رکن (۳) رکن عملیاتی/تصدی گری: شرکت مدیریت فن آوری معاملات املاک و مستغلات ایران (صدور کد رهگیری و مدیریت نرم افزاری سامانه)
    - سهامداری توسط نهادهای آماري و اتحادیه مربوطه (به نیابت از بخش خصوصی) و شرکت خزانه داری مرکزی و بورس املاک
    - وظیفه: مدیریت سامانه برخط تا صدور کد رهگیری و تخصیص کمیسیون ها و کارمزدها و ثمن و مثن ها



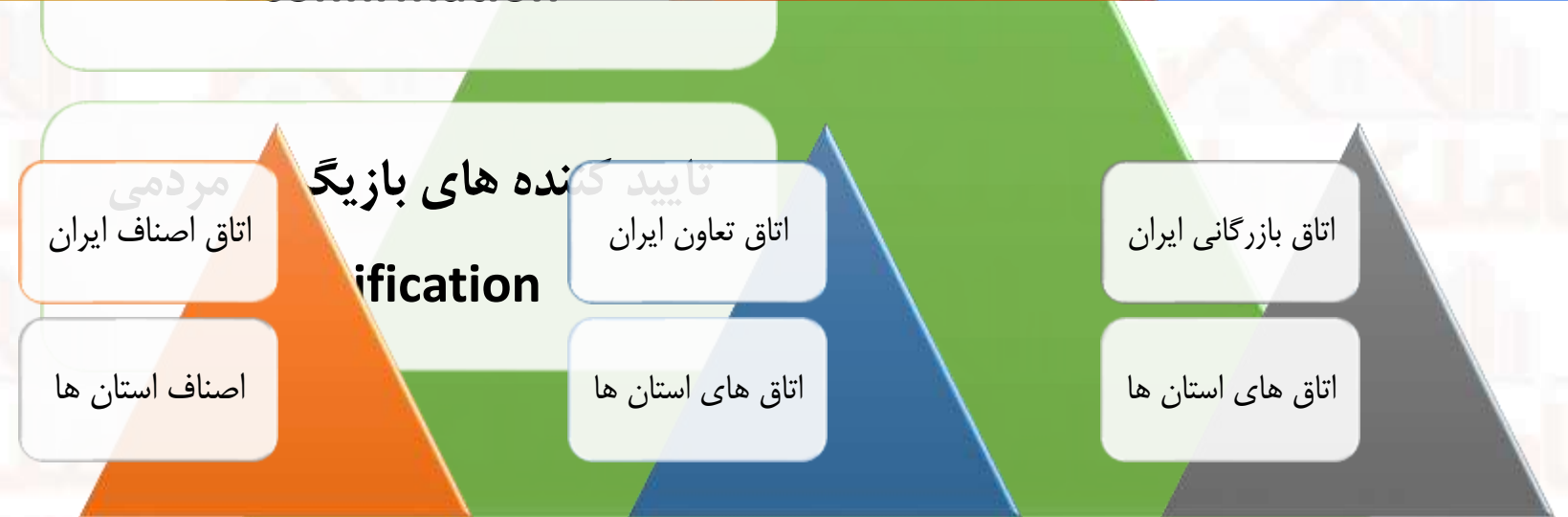
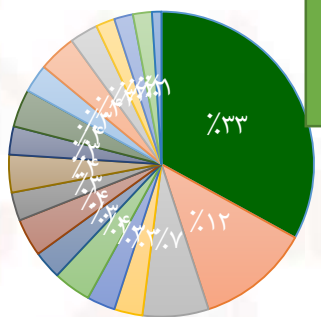


# استفاده از داشته ها و روش ها:

## هرم های نظارت و حاکمیت در ایران، ارجاع امور مردم به مردم



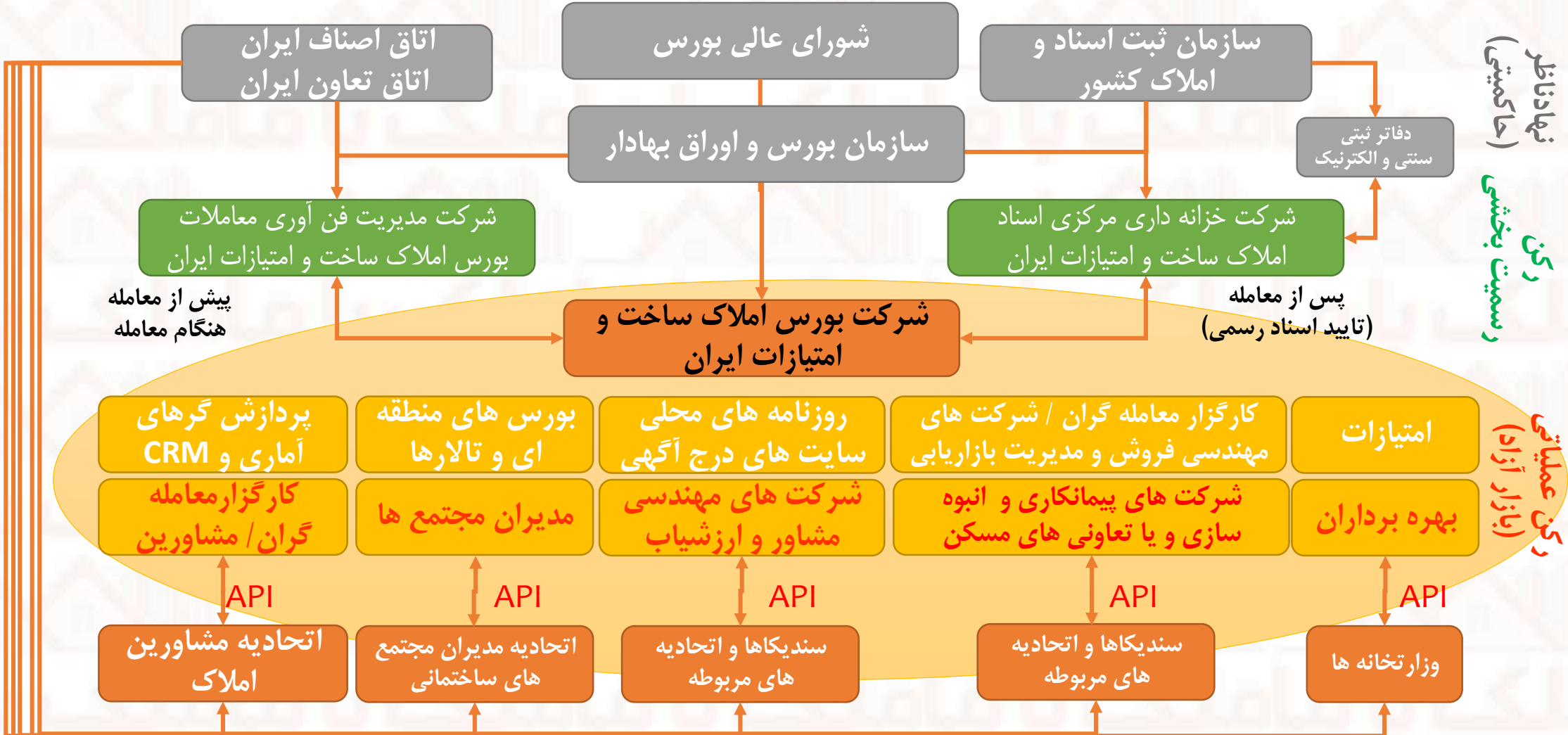
اندازه صنایع تعاون پذیر  
به GDP ایران





# بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ساختار سازمانی فعالین بازار در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران (ارتباط ارکان و حاکمیت شرکتی سازمانی)





# سرمایه ثبتي بورس املاک ساخت و امتيازات ايران

• مصرف و تزريق سرمايه به شرکت واسط ها توسط بورس املاک با تحقق هر سه شرط زیر ممکن است:

(۱) فقط در تابلو مرغوب و معمولی

(۲) فقط در شرکت واسط هایی که توسط هیات پذیرش غیر متمرکز تایید ثانویه از بدنه بازار دریافت کرده اند

(۳) فقط از طریق شرکت بورس/تالار منطقه ای/استانی در همان منطقه (هرکدام با سرمایه حداقل ۵۰۰ میلیارد ریالی با مالکیت بورس املاک)

• تقسیم سود ناشی از مشارکت بورس املاک در شرکت واسطه ها [که منفک از درآمد های کارمزدی است]، ۵۰٪ در صندوق حمایت از بازار و ۵۰٪ در افزایش سرمایه بورس املاک منظور می گردد.

• در خصوص تضاد منافع، با قرار گرفتن بورس املاک در تعداد موسسین شرکت واسط ها، بورس املاک فقط و فقط یکی از اعضای هیات نظار/امنا بصورت سهام ممتاز خواهد بود که حسب دستورالعمل مربوطه نقشی در امور اجرایی هیات عامل/مدیر بهره بردار شرکت های واسط نخواهد داشت. شایان ذکر است هر شرکت واسط فقط و فقط سه رکن دارد (الف) هیات نظار/امنا ب) هیات عامل/مدیر بهره بردار و ج) حسابرس و همچنین هر شرکت واسط تک دارایی (ملک یا پروژه یا امتیاز) بوده که امور ساده ای را متولی می باشد.

• تبصره: در مورد پروژه های کلان، از سایر ۱۴ مکانیزم و ابزار تامین مالی ساخت بنا به مورد استفاده خواهد شد و ارکان شرکت واسط افزایش می یابند..

• پیش فرض اساسی در خصوص سرمایه بورس املاک این مهم می باشد که این بورس یک نهاد مالی دوگانه برای تجميع ابزارهای بازار پول و همچنین ابزارهای بازار سرمایه در تامین مالی ساخت و خرید و استقراض مسکن می باشد، لذ کارکرد سرمایه در این بورس متفاوت از سایر بورس ها می باشد و خود اقدام به تنظیم بازار مسکن می کند.

• سرمایه بورس در بدو تاسیس پنجاه هزار میلیارد ریال است که در ادامه از محل سرمایه قبلی بورس و تفاوت ناشی از اجرای موضوع «صندوق حمایت از بازار» در اساسنامه و اندوخته های بورس املاک تامین شده که تماماً پرداخت/افزایش خواهد یافت. سرمایه بورس املاک به پیشنهاد مجمع عمومی بورس و تصویب شورای عالی بورس افزایش می یابد.

• تبصره: حسب قانون تجارت، از محل اندوخته احتیاطی سال های قبل و از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت بورس املاک و ذخیره تسعیر دارایی ها و بدهی های صندوق حمایت از بازار و مزاد حاصل از ارزیابی خالص دارایی های خارجی (در رینگ صادراتی) افزایش سرمایه قابل اقدام می باشد.

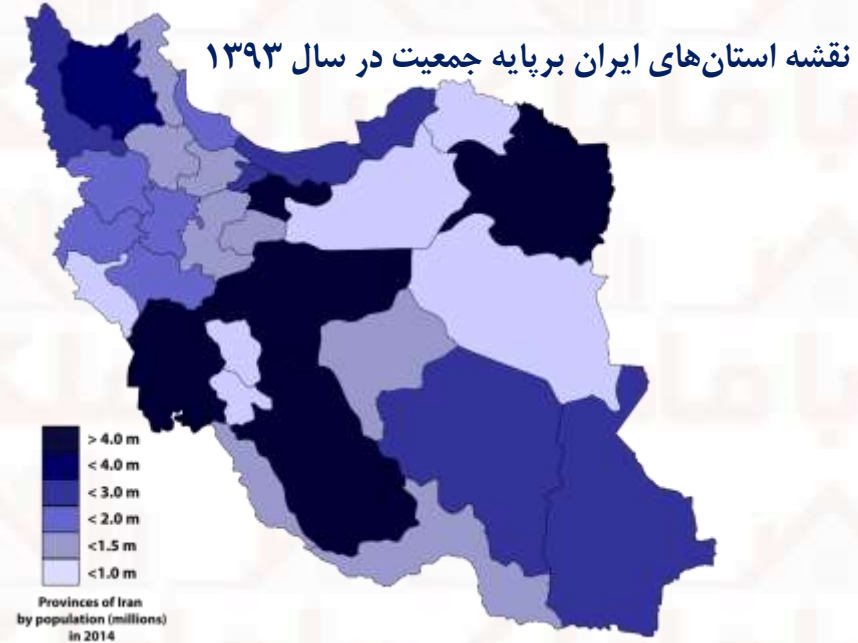
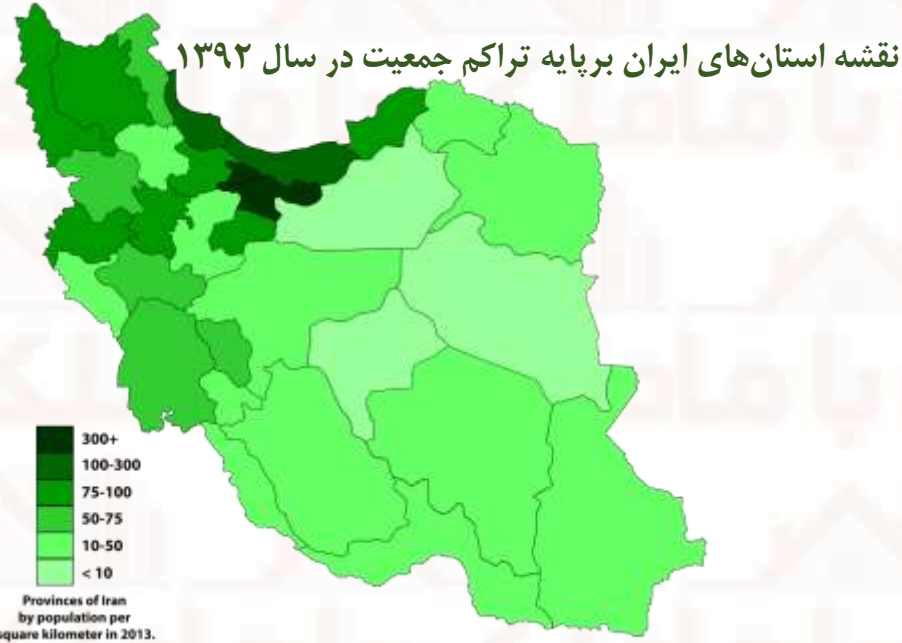
• مصرف سرمایه بورس املاک در هرم بازار املاک مستغلات و پروژه های احداث به منظور تحقق دو هدف ذیل [حسب بخشنامه و اساسنامه] می باشد:

- افزایش نقدشوندگی Liquidity و ارتقاء جورسازی match making دارایی های ناهمگن
- افزایش جریان نقد Cash Flow بین طبقات هرم سرمایه گذاری

همانطور که مستحضرید املاک و پروژه های احداث راه و شهرسازی، مثل شرکت ها نیستند که فقط با صورتهای مالی بتوان ایشان را احصا و تحلیل نمود، لذا از آنجایی که این گونه سرمایه گذاری ها غیرمنقول می باشند، توسعه پایدار و همه جانبه در دارایی های غیر منقول نیاز به تالارهای منطقه ای را بیش از پیش تاکید می نماید.

### پیشنهاد عملیاتی برای بورس ها و تالارهای منطقه ای املاک ساخت و امتیازات ایران:

به ازاء هر پنج میلیون نفر جمعیت استان ویا استان های همجوار یک بورس و تالار منطقه یی (حتی در تهران) با سهامداری ۱۰۰٪ بورس اصلی و ذینفعان منطقه ای (هیات امنای) ایجاد می گردد



### پیش بینی ۱۲ بورس و تالار منطقه ای املاک ساخت و امتیازات:

استان البرز، استان اصفهان، استان خوزستان، تالار شهرداری تهران، استان خراسان رضوی و شمالی، جنوب (استان فارس، بوشهر، هرمزگان)، مرکز (قم، مرکزی، یزد، سمنان، خراسان جنوبی)، شمال (گیلان، مازندران و گلستان)، شمال غرب (آذربایجان غربی، آذربایجان شرقی، زنجان، قزوین و اردبیل)، غرب ایران (۷ استان)، جنوب شرق (کرمان و سیستان و بلوچستان)، مناطق آزاد جنوبی (کیش، قشم، چابهار، اروند) [سایر مناطق آزاد در استان خویس]

### نقش و کارکرد بورس ها و تالارهای منطقه ای املاک ساخت و امتیازات:

- ۱) استفاده از پتانسیل بومی، و مهاجرین ساکن پایتخت و خارج از کشور
- ۲) استفاده از پتانسیل شرکت های سرمایه گذاری استانی و هم افزایی سایر ارگان های استان
- ۳) استفاده از پتانسیل بدهی در موسسات اعتباری منطقه ای مسکن (خصوصی)
- ۴) مدیریت و نظارت بر فعالیت های فعالین بورسی و املاک و پروژه های پذیرفته شده
- ۵) توجه به اقلیم در ساخت و ساز
- ۶) پتانسیل های مناطق محروم و معافیت ها و امتیازها

# بورس املاک ساخت و امتیازات ایران



طبقه بندی از منظر محصول و خدمت مالی





# فرآیند پذیرش بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

## پذیرش

### راستی آزمایی / ارزشگذاری

درج املاک متقاضیان در لیست عرضه پس از تایید و احراز شرایط آن توسط هیات پذیرش الزامات پذیرش (داشتن مدیر حقوقی ساختمان، بلوک های ساختمانی بالای ۴۰ واحد، تدوین گزارش توجیهی توسط شرکت مشاور عرضه و سایر شرایط دیگر بنا به تشخیص سازمان و بورس) اعضای هیات پذیرش در کمیته هیات عامل بورس (یک نفر عضو سازمان نظام مهندسی، یک فرد از صنعت بازاریابی و فروش املاک؛...)

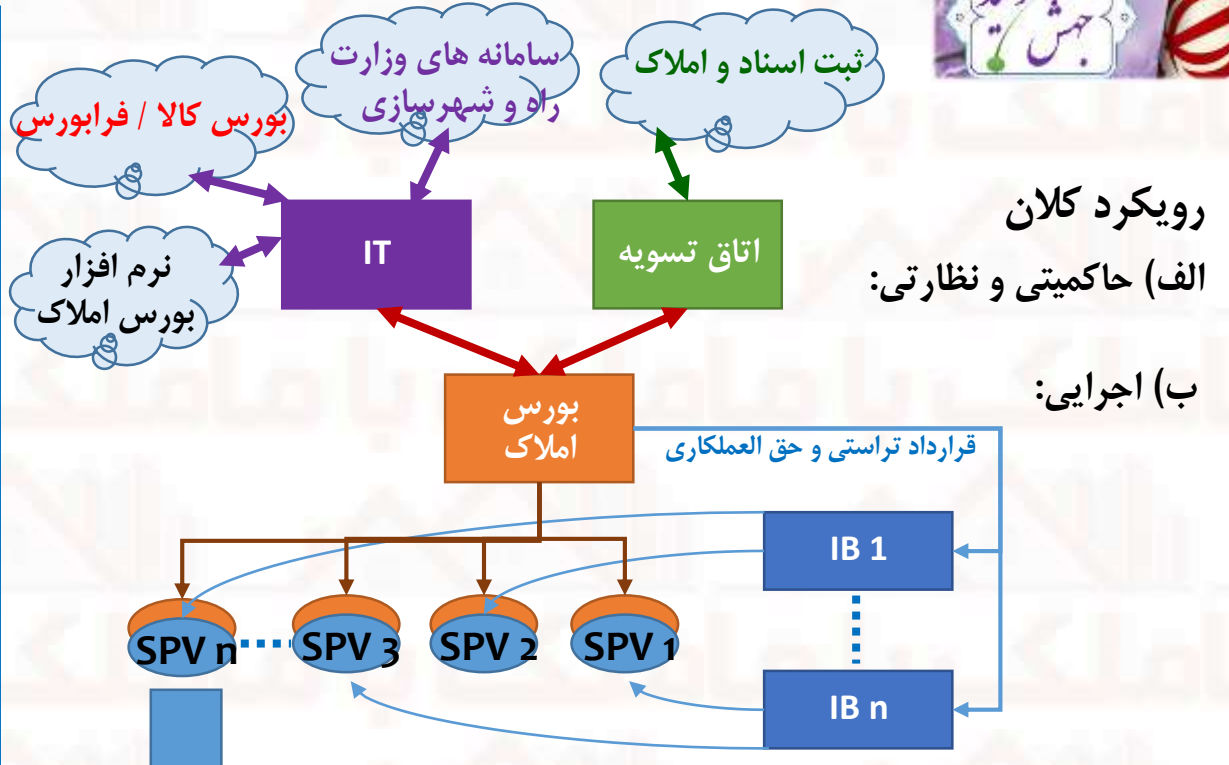
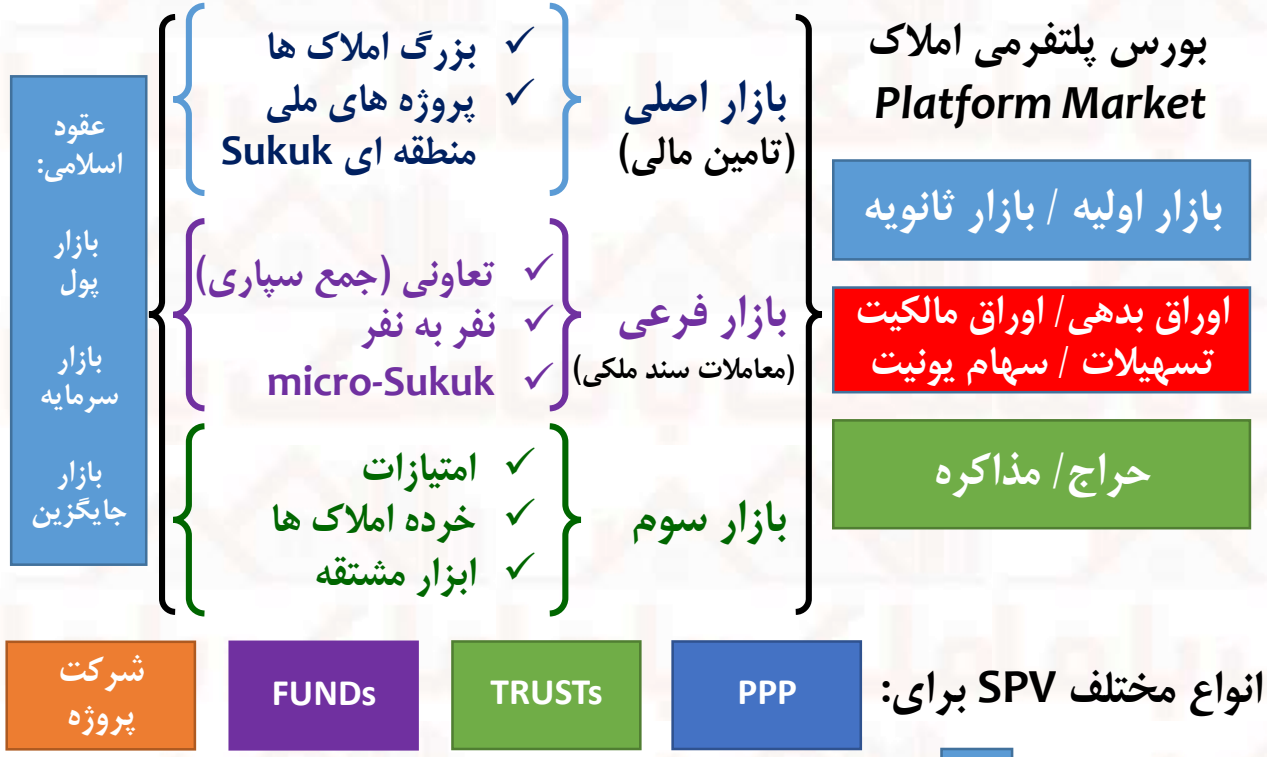
ارزش گذاری تئوریک (کارشناس رسمی دادگستری)  
 ارزش گذاری جامعه خبرگان  
 راستی آزمایی حقوقی  
 راستی آزمایی فنی و احداث

### عرضه اولیه

انتقال مالکیت ساختمان و وکالت دادن سرمایه گذاران به نهاد واسط مالی مستقل (SPV)  
 عرضه عمومی اوراق بهادار پس از درج نماد {قرارداد با مشاور پذیرش (با مدت معین / بدون مدت و به صلاحدید مشاور پذیرش) و لحاظ پارامترهایی نظیر محدودیت های حجمی (تعیین لات سفارش) و... در صورت صلاحدید}  
 کشف نرخ منوط به معامله حداقل نصاب تعیین شده در عرضه اولیه

### بازار ثانویه

پیش گشایش، گشایش، حراج پیوسته، حراج ناپیوسته پایانی، مرحله پایانی معاملات  
 اعلام ارزش منصفانه در مقاطع ماهانه، مدل افشای NAV شرکت های سرمایه گذاری  
 عدم وجود دامنه نوسان و دارا بودن حجم مبنا پویا برای جلوگیری از دستکاری قیمت



# مدل : رویکرد خرد



| رویکرد کلان  | رویکرد خرد  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بررسی مقررات</li> <li>✓ طراحی هارمونی</li> <li>✓ استفاده از مجوزها</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ پایلوت نهادها</li> <li>✓ پایلوت ابزارها</li> <li>✓ پایلوت MVP سیستم</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ شورای عالی بورس</li> <li>✓ هیات دولت</li> <li>✓ مجلس</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بازبینی دستورالعملها</li> <li>✓ ابزارهای جدید</li> <li>✓ نهادهای جدید</li> </ul> |





## رویگرد کلان

### رویگرد خرد (عملیاتی):

**بازیگران:**  
 (شخصیت های حقوقی)

کارگزار/معامله گر (Dealer)  
 (مشاوران/معامله گر معامله)  
 به قیمت رساننده (مذاکره کننده)  
 کشف قیمت منصفانه

مدیر مجتمع (ساختمانی/پروژه/بهره بردار)  
 صندوق حمایت از اصل ۳۱ قانون اساسی  
 هیات امنای ۱۳ نفره SPV ها  
 تالارها و بورس املاک منطقه ای  
 شرکت های تامین سرمایه (IB)  
 صندوق های پذیره نویسی خصوصی  
 ارزشیابان

مسئولیت محدود  
 حاکمیت شرکتی دو سطحی



- متعهد پذیره نویسی
  - موسسه استقراض مسکن منطقه ای
  - ضامن نقدشوندگی
  - حق العمل کار بورس
- Fee-for-service & factor

### بازار گاه ها:

هر سه بازار فوق بصورت ماتریسی سه تابلو زیر را دارند:

| بازار عرضه |      |     | اصلی | مرغوب (مولد)            | تابلو تقاضا |
|------------|------|-----|------|-------------------------|-------------|
| سوم        | فرعی | سوم |      |                         |             |
| *          | *    | ۷   |      |                         |             |
| *          | ۶    | *   |      | عادی (مولد یا غیر مولد) |             |
| ۵          | *    | *   |      | بنجل (ریسک بالا)        |             |

Equity

Debt

اوراق بدهی مشارکتی

اوراق بدهی نفر به نفر

اوراق مشارکت/شراکت

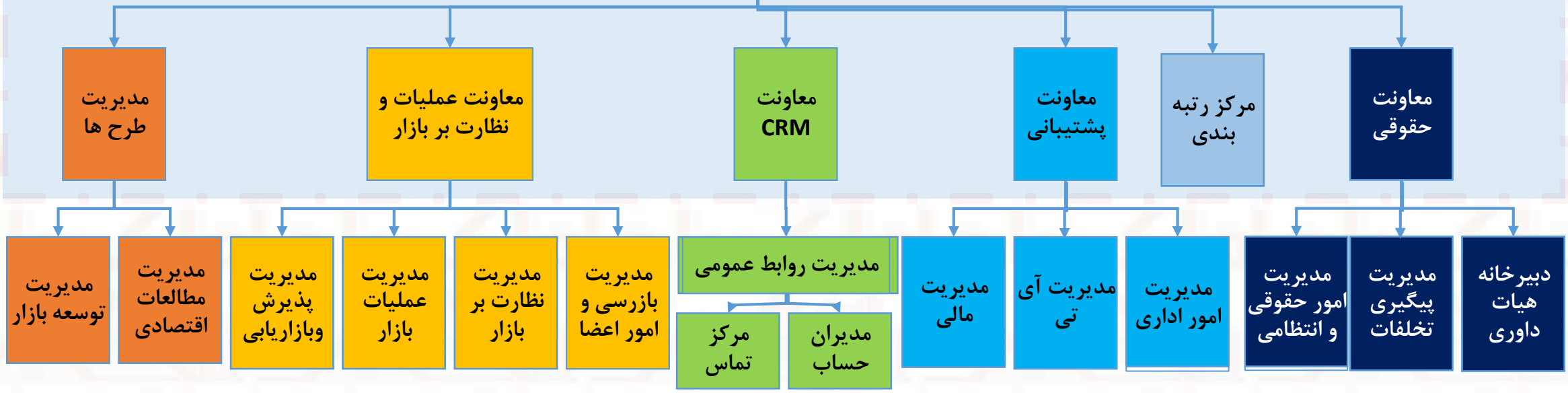


# هیئت مدیره (۵ نفر موظف)

مشاوران  
حسابرس داخلی

مدیر عامل

## هیات عامل و کمیته های اجرایی





## بورس املاک ایران

# چگونه می توان در بورس املاک خانه دار شویم؟

**شراکت**  
 جمع سپاری در تامین مالی استقراض یا تامین مالی از انتفاع مشارکت را به پشتوانه زیر ساخت بورس املاک فراهم می آوریم.

امن تر  
**LTV**  
 تامین مالی خرید  
 Loan to Value  
 ریسکی تر

امن تر  
**LTC**  
 تامین مالی ساخت  
 Loan to Cost  
 ریسکی تر

**استقراض**  
 فرصت وام دهی به پروژه ها و خانه دار شدن به افراد را به پشتوانه زیرساخت بورس املاک فراهم می آوریم.

**اهرم**  
 قدرت اهرمی برای توسعه گران پیمانکاران، انبوه سازان و دولت را به پشتوانه زیرساخت بورس املاک فراهم می آوریم.

بهای ملک/پروژه



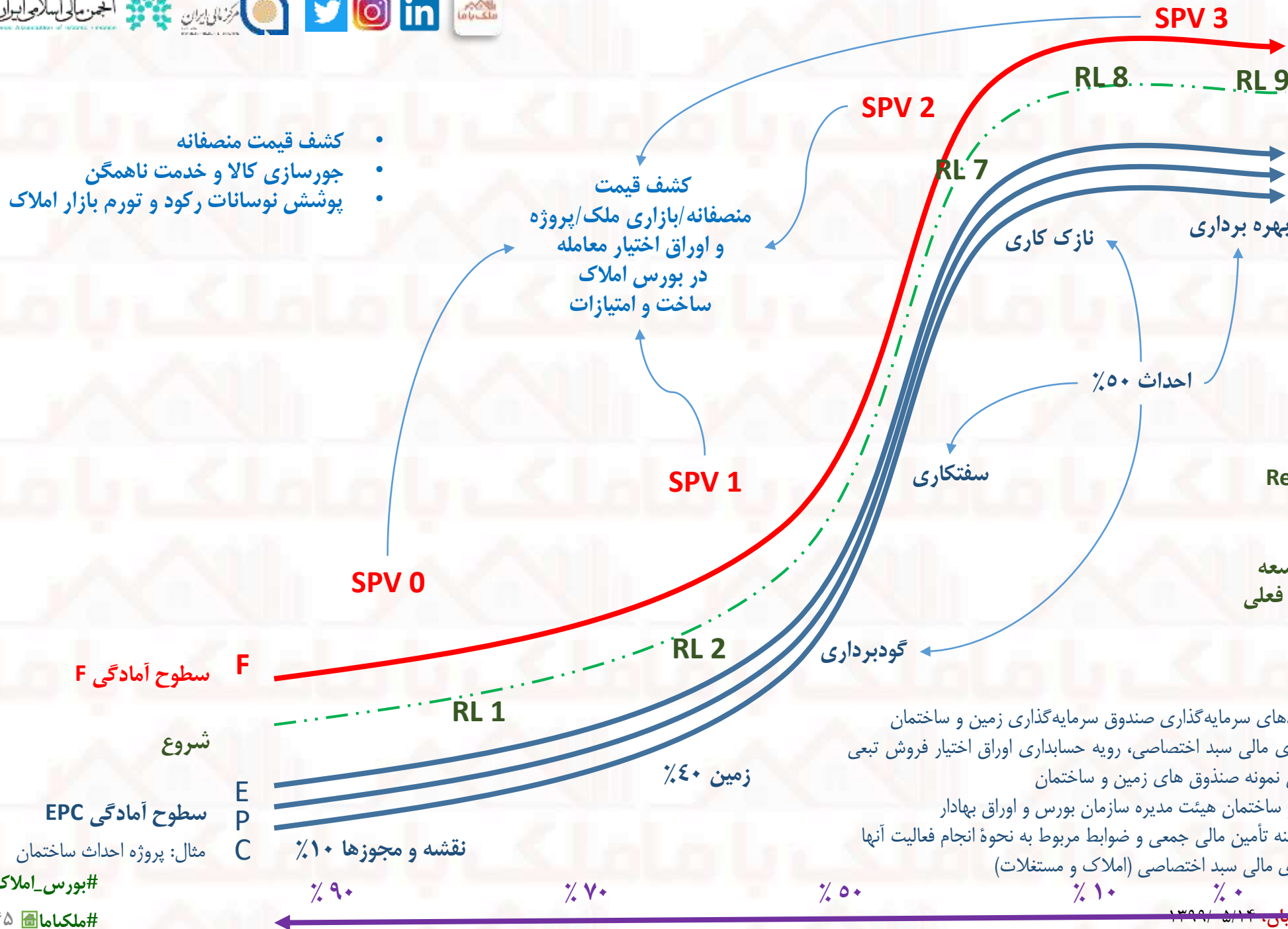


# مدل تطبیق استانداردهای حسابداری پیمانکاری در بورس املاک ساخت و امتیازات

تطبیق با سطوح ریسک،  
 تطبیق با سود انتظاری  
 و تطبیق با آمادگی پذیرش پروژه Readiness  
 Level در بازار

\* نقش شرکت واسط SPV در هر گذار و توسعه  
 \* کشف قیمت منصفانه/بازار و ارزش خالص فعلی  
 (NPV) و ارزش خالص دارایی (NAV)

- کشف قیمت منصفانه
- جורسازي کالا و خدمت ناهمگن
- پوشش نوسانات رکود و تورم بازار املاک



- قوانین موجود:
- دستورالعمل نحوه ی محاسبه ی خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان
- دستورالعمل حسابداری ثبت و گزارشگری رویدادهای مالی سید اختصاصی، رویه حسابداری اوراق اختیار فروش تبعی در صندوق های سرمایه گذاری و صورت های مالی نمونه صندوق های زمین و ساختمان
- دستورالعمل تأسیس صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار
- ابلاغ فهرست نهادهای مالی مجاز به فعالیت در زمینه تأمین مالی جمعی و ضوابط مربوط به نحوه انجام فعالیت آنها
- دستورالعمل حسابداری ثبت و گزارشگری رویدادهای مالی سید اختصاصی (املاک و مستغلات)

ریسک: 0% 10% 50% 70% 90%



# ابزارها و نهادها و بازیگران

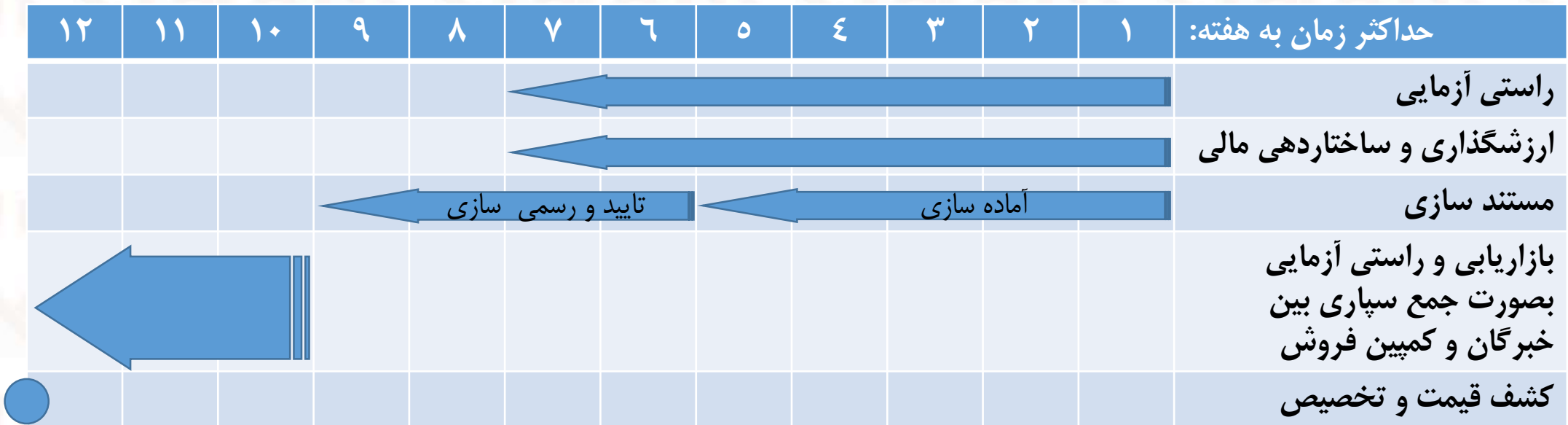


| رویگرد کلان  | رویگرد خرد  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بررسی مقررات</li> <li>✓ طراحی هارمونی</li> <li>✓ استفاده از مجوزها</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ پایلوت نهادها</li> <li>✓ پایلوت ابزارها</li> <li>✓ پایلوت MVP سیستم</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ شورای عالی بورس</li> <li>✓ هیات دولت</li> <li>✓ مجلس</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بازیابی دستورالعملها</li> <li>✓ ابزارهای جدید</li> <li>✓ نهادهای جدید</li> </ul> |



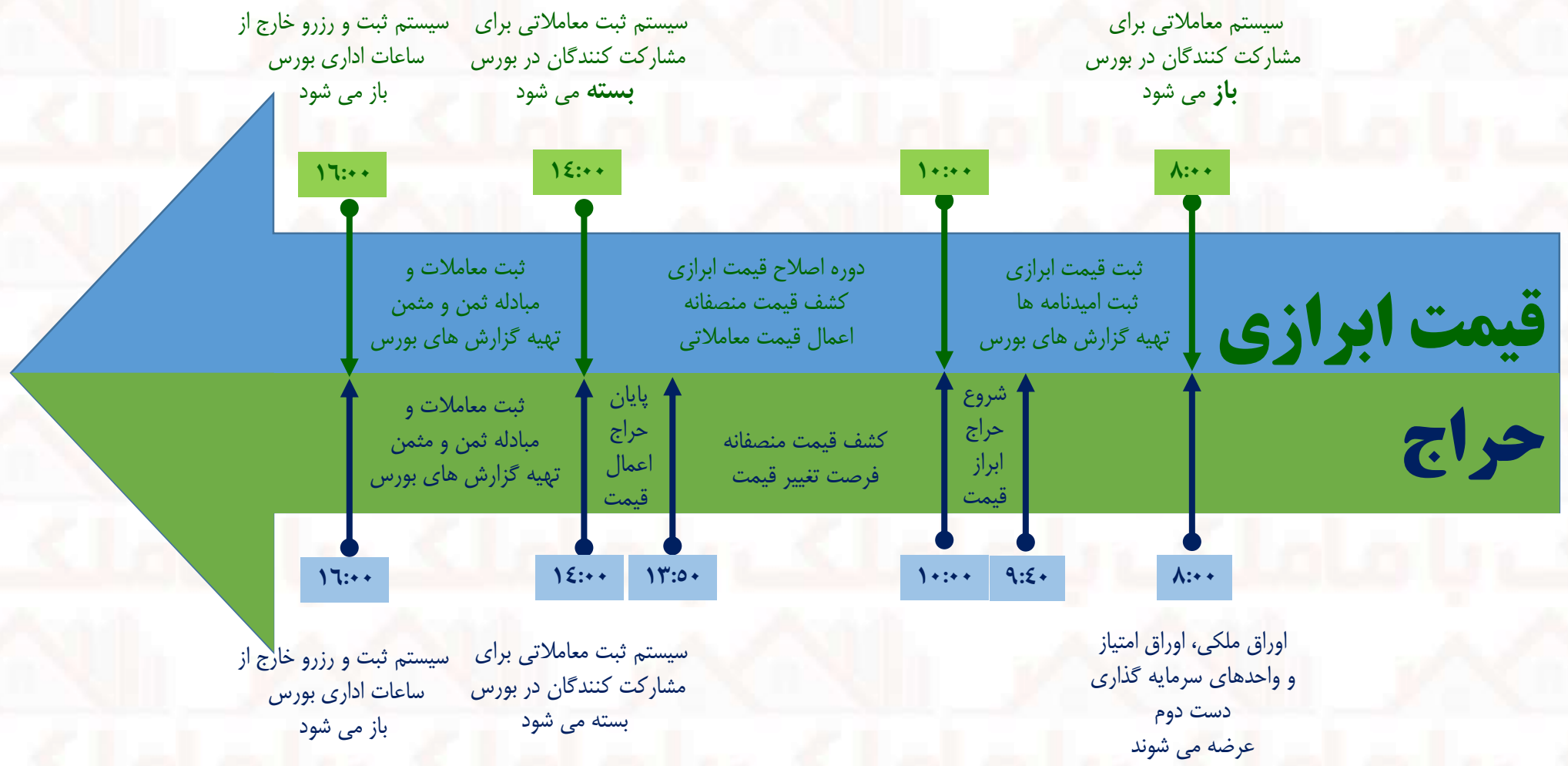
# جدول زمانی نمادین برای پذیرش املاک و یا پروژه ها و یا امتیازها

شرکت بورس املاک، ساخت و امتیازات ایران (سهامی عام در شرف تاسیس)





# گردش کار در بازار نقد، خرده فروشی در بازار ثانویه

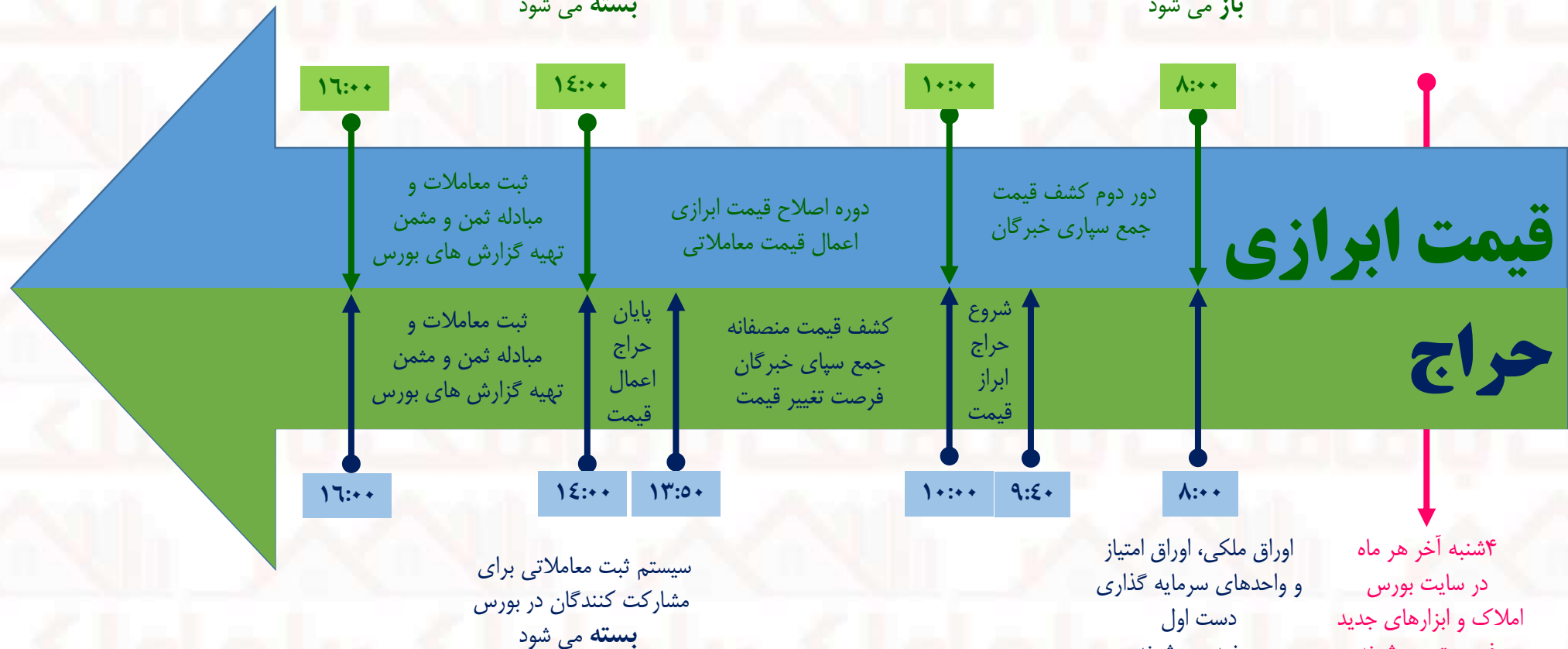




# گردش کار در بازار عرضه اولیه کلی فروشی

سیستم ثبت معاملاتی برای  
مشارکت کنندگان در بورس  
بسته می شود

سیستم معاملاتی برای  
مشارکت کنندگان در بورس  
باز می شود





# اقدامات



| رویگرد کلان  | رویگرد خرد  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بررسی مقررات</li> <li>✓ طراحی هارمونی</li> <li>✓ استفاده از مجوزها</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ پایلوت نهادها</li> <li>✓ پایلوت ابزارها</li> <li>✓ پایلوت MVP سیستم</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ شورای عالی بورس</li> <li>✓ هیات دولت</li> <li>✓ مجلس</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ بازبینی دستورالعملها</li> <li>✓ ابزارهای جدید</li> <li>✓ نهادهای جدید</li> </ul> |



# مشابه های خارجی و یا ایرانی



| نوع                       | تاریخ  | حجم    | تعداد |
|---------------------------|--------|--------|-------|
| اطلاعات حساب نقل و انتقال | ۵۱۵۲۴۰ | ۵۱۵۲۴۰ |       |
| اطلاعات سهامداری نهاد     | ۵۱۵۲۴۰ | ۵۱۵۲۴۰ |       |
| اطلاعات روزانه سهام اولیه | ۲۲۲۰   | ۲۲۲۰   | ۲۲۲۰  |



English - العربية  
**بورس کالای ایران**  
 Iran Mercantile Exchange  
 بورس کالای ایران، بازاری قانونمند، شفاف و مطمئن  
 = دسترس به خدمات =

## املاک و مستقلات

| پیوندهای مفید  |  |
|----------------|--|
| مستندات آموزشی | <ul style="list-style-type: none"> <li>پروشور آشنایی با معاملات بازار فرعی (اموال غیرمنقول، املاک و مستقلات)</li> </ul>  |
| دستورالعمل ها  | <ul style="list-style-type: none"> <li>دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران</li> </ul>   |
| اطلاعیه ها     | <ul style="list-style-type: none"> <li>اطلاعیه عرضه ملک تجاری شرکت عمران شهر جدید پردیس</li> <li>گزارش کارشناسی و مباحثه نامه ملک تجاری شرکت عمران شهر جدید پردیس</li> </ul> |
| اخبار          | <ul style="list-style-type: none"> <li>جزییات عرضه یک باب واحد تجاری در بورس کالا اعلام شد</li> </ul>  |

#بورس\_املاک  
 #ملکباما ۵۱

برای مورد کاوی ها در سایر کشورها پیوست را ملاحظه بفرمایید

بورس املاک، ساخت و امتیازات ایران به زبان ساده، **حسن بان**، ۱۳۹۹/۰۵/۱۴



# بورس املاک ساخت و امتیازات ایران شرکت سهامی عام در شرف تاسیس

## پذیره نویسی عمومی



۳۰٪ اشخاص حقیقی و حقوقی

✓ در مورد اشخاص حقیقی و حقوقی در زمان پذیره نویسی عمومی:

حداقل ۱۵,۰۰۰ سهم و

حداکثر ۱۵۰,۰۰۰ سهم

**تا پیش از تصویب هیات موسس رسمیت ندارد**

## پذیره نویسی خصوصی



۳۵٪ نهادهای عمومی دولتی مرتبط

۳۵٪ نهادهای خصوصی و بخش تعاون

✓ هر شخص حداکثر ۲۰٪ درصد سهم

✓ در مورد اشخاص حقوقی پیش از پذیره نویسی عمومی:

حداقل ۱۰۰,۰۰۰ سهم و

حداکثر ۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم



# تکمیل گزارش ها و مستندات



طرح عملیاتی Operation Plan

اساسنامه

طرح تجاری Business Plan

فهرست مطالب

۱- بیان اهداف و مأموریت‌ها

۲- ساختار سازمانی

۳- شرح وظایف و مسئولیت‌ها

۴- شرح فرآیندهای عملیاتی

۵- شرح منابع انسانی

۶- شرح تجهیزات و فناوری

۷- شرح سیستم‌های اطلاعاتی

۸- شرح ریسک‌ها و راهکارها

۹- شرح بودجه و منابع مالی

۱۰- سایر موارد

فهرست مطالب

۱- بیان اهداف و مأموریت‌ها

۲- ساختار سازمانی

۳- شرح وظایف و مسئولیت‌ها

۴- شرح فرآیندهای عملیاتی

۵- شرح منابع انسانی

۶- شرح تجهیزات و فناوری

۷- شرح سیستم‌های اطلاعاتی

۸- شرح ریسک‌ها و راهکارها

۹- شرح بودجه و منابع مالی

۱۰- سایر موارد

شرح عملیاتی

شرکت بورس املاک مستقلات و امتیازات ایران  
 (سهامی عام در شرف تأسیس)

اساسنامه  
 (فهرست رسمی و غیر قابل استناد)

فهرست مطالب

۱- بیان اهداف و مأموریت‌ها

۲- ساختار سازمانی

۳- شرح وظایف و مسئولیت‌ها

۴- شرح فرآیندهای عملیاتی

۵- شرح منابع انسانی

۶- شرح تجهیزات و فناوری

۷- شرح سیستم‌های اطلاعاتی

۸- شرح ریسک‌ها و راهکارها

۹- شرح بودجه و منابع مالی

۱۰- سایر موارد

طرح تجاری (Business Plan)

شرکت بورس املاک مستقلات و امتیازات ایران  
 (سهامی عام در شرف تأسیس)

اساسنامه  
 (فهرست رسمی و غیر قابل استناد)



# برخی از دستورالعمل ها و آئین نامه ها پیشنهادی

ک-۱) دستورالعمل «تالار و بورس های املاک ساخت و امتیازات منطقه ای»

ک-۲) دستورالعمل صدور مجوز شرکت های کارگزار/معامله گری و نحوه عضویت و فعالیت آن ها در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۳) دستورالعمل صدور مجوز ارزشیابان و نحوه عضویت و فعالیت آن ها در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۴) دستورالعمل عضویت و فعالیت مدیر بهره بردار در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۵) دستورالعمل کشف قیمت/ارزشی منصفانه در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۵-۱) دستورالعمل قیمت حراج و قیمت نقد در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۶) دستورالعمل استفاده از خدمات جمع سپاری خبرگان غیر عضو در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۷) دستورالعمل پذیرش املاک مستغلات پروژه ها و امتیازات در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۸) دستورالعمل معاملات برخط و معاملات خارج از وقت اداری بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۹) دستورالعمل ارزشیابی اوراق و املاک در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۱۰) دستورالعمل سیاست سرمایه گذاری بورس املاک ساخت و امتیازات ایران در سه تابلو مرغوب، عادی و بنجل

ک-۱۱) دستورالعمل مربوط به هیات نظار (هیات امنا) در شرکت واسط های پذیرفته شده در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۱۲) دستورالعمل نرخ نامه و تقسیم حق الزحمه بین ذینفعان و فعالین در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران نحوه کسب درآمد از ارائه خدمات و محصولات مالی (اخذ کارمزد خدمات، اخذ کمیسیون و ...)

ک-۱۳) قوانین پیشنهادی برای امور مالیاتی مرتبط با بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۱۴) دستورالعمل تاسیس، نظارت و فعالیت «مؤسسات تامین مالی استقراض خرید و یا ساخت منطقه ای» در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

ک-۱۴-الف) دستورالعمل شناسایی چگونگی شناسایی سود علی الحساب، سود قطعی و سود/اجاره شناور در شرکت واسط ها و مؤسسات تامین مالی استقراض خرید و یا ساخت منطقه ای

ک-۱۴-ب) دستورالعمل اوراق استقراض و یا سرمایه گذاری مدت دار ویژه سرمایه گذاری خاص و یا عام بلند مدت در «مؤسسات تامین مالی استقراض خرید و یا ساخت منطقه ای فعال»

ک-۱۴-ج) دستورالعمل حق تقدم و جوایز صندوق پس انداز مسکن

ک-۱۴-د) دستورالعمل رتبه بندی و اعتبارسنجی در بورس املاک ساخت و امتیازات ایران

تمام پیش نویس  
ها آماده است

به نام خدا و برای خدا



#بورس\_املاک

#ملکبا ما

برای مطالب بیشتر  
کلیک کنید

# بورس املاک [، ساخت و امتیازات] ایران به زبان ساده



پرسش  
و پاسخ



آنچه شروع کرده ایم لطف خدا است  
به لطف خدا در هر موج بالنده تر شدیم  
به حکمت خداوند مسیر توسعه ادامه دارد.