PDF Compressor Free Version

بلک‌فرایدی به بازار مسکن رسید

پشت تخفیف‌های نجومی چه خبر است؟



هم‌زمان با نزدیک شدن به بلک‌فرایدی یا همان جمعه سیاه، پای تخفیف‌های وسوسه‌کننده به بازار مسکن نیز باز شده است؛ تخفیف‌هایی که در ظاهر از فرصت طلایی خرید خانه با قیمت‌های استثنایی خبر می‌دهند، اما بررسی ماهیت برخی از این آگهی‌ها نشان می‌دهد عده‌ای از دلالان و سودجویان با سوءاستفاده از شرایط اقتصادی خانوارها و آرزوی خانه‌دار شدن مردم، در حال طراحی شگرد جدیدی برای کلاهبرداری و دریافت بیعانه از متقاضیان خرید مسکن هستند.

بازار مسکن در سال‌های اخیر به یکی از دشوارترین بازارها برای خانوارهای ایرانی تبدیل شده است؛ بازاری که در آن فاصله میان درآمد خانوارها و قیمت مسکن هر روز بیشتر می‌شود و خانه‌دار شدن برای بخش قابل‌توجهی از جامعه، به‌ویژه جوانان و مستأجران، به هدفی دور از دسترس تبدیل شده است. در چنین شرایطی، هر خبری درباره کاهش قیمت مسکن، تخفیف‌های ویژه یا فراهم شدن امکان خرید خانه با شرایط استثنایی، می‌تواند توجه بسیاری از متقاضیان واقعی را به خود جلب کند.

ماجرا از جایی آغاز می‌شود که در برخی پلتفرم‌های اینترنتی و خانه‌یاب، آگهی‌هایی با عنوان‌هایی نظیر «بلک‌فرایدی مسکن آغاز شد»، «تخفیف ویژه خرید آپارتمان به مناسبت بلک‌فرایدی»، «فرصت استثنایی خرید خانه با تخفیف میلیونی» و عباراتی مشابه منتشر می‌شود؛ آگهی‌هایی که با قیمت‌گذاری‌های غیرمتعارف و پایین‌تر از سطح معمول بازار، تلاش می‌کنند توجه مخاطبان را به خود جلب کنند. در این آگهی‌ها، گاهی تخفیف‌هایی مطرح می‌شود که در مقایسه با قیمت‌های رایج بازار مسکن، بسیار چشمگیر به نظر می‌رسد. همین موضوع نیز می‌تواند برای فردی که مدت‌ها در جست‌وجوی خانه بوده و به دلیل افزایش قیمت‌ها نتوانسته خرید خود را نهایی کند، وسوسه‌کننده باشد.در واقع، سودجویان با استفاده از یک مفهوم شناخته‌شده در بازارهای تجاری، یعنی بلک‌فرایدی، تلاش می‌کنند به آگهی‌های خود اعتبار و جذابیت ظاهری بدهند و این تصور را ایجاد کنند که خریدار با فرصتی محدود و تکرارنشدنی مواجه شده است؛ فرصتی که اگر در همان روزها برای استفاده از آن اقدام نکند، ممکن است دیگر نتواند خانه‌ای با چنین قیمتی پیدا کند.

تخفیف‌های بلک‌فرایدی؛ از ویترین فروشگاه‌ها تا آگهی‌های جعلی مسکن

بلک‌فرایدی در اصل به دوره‌ای از تخفیف‌های ویژه در فروشگاه‌ها و بازارهای تجاری گفته می‌شود که فروشندگان برای افزایش فروش محصولات خود، قیمت کالاها را برای مدت محدودی کاهش می‌دهند. با این حال، استفاده از این عنوان در بازار مسکن، آن هم با وعده تخفیف‌های غیرواقعی و بدون پشتوانه مشخص، می‌تواند زمینه سوءاستفاده از خریداران را فراهم کند.مسکن برخلاف بسیاری از کالاهای مصرفی، محصولی نیست که بتوان صرفا با مشاهده یک قیمت پایین‌تر، برای خرید آن تصمیم گرفت. خرید خانه به بررسی اسناد مالکیت، وضعیت حقوقی ملک، مشخصات فنی، موقعیت جغرافیایی، قیمت واقعی و احراز هویت فروشنده نیاز دارد. با وجود این، برخی آگهی‌های جعلی دقیقا روی نقطه مقابل این فرآیند دست می‌گذارند؛ یعنی تحریک هیجان خریدار و ایجاد احساس فوریت برای پرداخت وجه. در چنین شرایطی، فردی که مدت‌ها به دنبال خرید خانه بوده، ممکن است با مشاهده آگهی یک واحد مسکونی با قیمتی به‌مراتب پایین‌تر از فایل‌های مشابه، تصور کند با یک فرصت استثنایی روبه‌رو شده است. به‌ویژه اگر آگهی با عباراتی مانند «فقط تا پایان هفته»، «تخفیف ویژه بلک‌فرایدی» یا «اولویت با خریدارانی است که زودتر بیعانه پرداخت کنند» همراه باشد، احتمال تصمیم‌گیری عجولانه افزایش پیدا می‌کند.

سناریوی کلاهبرداری؛ دریافت بیعانه و حذف ناگهانی آگهی

یکی از شگردهایی که در این نوع کلاهبرداری مورد استفاده قرار می‌گیرد، انتشار آگهی جعلی با مشخصات یک واحد مسکونی و تعیین قیمتی جذاب برای آن است. پس از برقراری ارتباط متقاضی با آگهی‌دهنده، فرد سودجو با توضیحاتی درباره تعداد بالای متقاضیان، محدود بودن زمان تخفیف یا احتمال فروش ملک به شخص دیگر، تلاش می‌کند خریدار را به پرداخت سریع مبلغی تحت عنوان بیعانه ترغیب کند.

برای بسیاری از خانوارها، حتی تأمین آورده اولیه خرید یک واحد مسکونی نیز به مسئله‌ای دشوار تبدیل شده است؛ در چنین شرایطی، افرادی که سال‌ها برای جمع‌آوری سرمایه تلاش کرده‌اند، ممکن است با مشاهده یک آگهی ارزان‌قیمت، تصور کنند بالاخره فرصتی برای ورود به بازار مسکن فراهم شده است

در این میان، ممکن است متقاضی با این تصور که پرداخت مبلغ اولیه می‌تواند فرصت کافی برای بررسی ملک، مذاکره درباره قیمت و انجام مراحل معامله را در اختیار او قرار دهد، بخشی از پول خود را به حساب اعلام‌شده واریز کند. اما مشکل از همین نقطه آغاز می‌شود؛ چراکه در برخی موارد، پس از دریافت وجه، آگهی به‌طور ناگهانی از پلتفرم حذف می‌شود، آگهی‌دهنده دیگر پاسخگوی تماس‌ها و پیام‌های خریدار نیست و فرد متوجه می‌شود که نه‌تنها معامله‌ای در کار نبوده، بلکه مبلغ پرداخت‌شده نیز به حساب شخصی واریز شده که هویت و ارتباط واقعی او با ملک مشخص نیست.

در چنین وضعیتی، متقاضی علاوه بر از دست دادن پول خود، ممکن است برای پیگیری موضوع و شناسایی فرد کلاهبردار نیز با دشواری‌هایی مواجه شود. به‌خصوص اگر پیش از پرداخت وجه، هیچ‌گونه قرارداد معتبر، احراز هویت یا بررسی اسناد مالکیت انجام نداده باشد.

فشار اقتصادی خانوارها؛ نقطه قوت کلاهبرداران برای فریب خریداران

نکته قابل‌توجه در این ماجرا، شرایط اقتصادی متقاضیان واقعی مسکن است. در سال‌های اخیر، رشد هزینه‌های زندگی، افزایش قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید خانوارها باعث شده است بخش قابل‌توجهی از درآمد مردم صرف هزینه‌های ضروری شود و امکان پس‌انداز برای خرید خانه به‌شدت کاهش پیدا کند.

این مسئله به‌ویژه برای مستأجرانی که بخش زیادی از درآمد ماهانه خود را صرف اجاره‌بها می‌کنند، اهمیت بیشتری دارد. چراکه افزایش هزینه‌های اجاره و دشوارتر شدن شرایط خرید، انگیزه آنها برای یافتن واحدهای مسکونی ارزان‌تر را افزایش داده است. در واقع، کلاهبرداران از همین شرایط استفاده می‌کنند؛ آنها می‌دانند که متقاضیان مسکن به دنبال کاهش هزینه خرید هستند و هر پیشنهادی که بتواند فاصله میان بودجه خانوار و قیمت ملک را کمتر نشان دهد، ظرفیت بالایی برای جلب توجه دارد.

از سوی دیگر، استفاده از عنوان بلک‌فرایدی نیز به این آگهی‌ها ظاهری تجاری و زمان‌مند می‌دهد؛ به‌گونه‌ای که مخاطب ممکن است به‌جای بررسی دقیق صحت آگهی، نگران از دست دادن تخفیف اعلام‌شده باشد و برای حفظ فرصت خرید، سریع‌تر از حد معمول تصمیم بگیرد.

مسئولیت پلتفرم‌های خانه‌یاب در برابر آگهی‌های جعلی چیست؟

در کنار نقش مستقیم کلاهبرداران، مسئله دیگری که در این زمینه مطرح می‌شود، مسئولیت پلتفرم‌های اینترنتی انتشار آگهی‌های مسکن است. این پلتفرم‌ها به یکی از مهم‌ترین مسیرهای جستجوی خانه برای خریداران و مستأجران تبدیل شده‌اند و روزانه تعداد زیادی از متقاضیان برای اطلاع از قیمت‌ها و پیدا کردن فایل مناسب به آنها مراجعه می‌کنند. انتشار آگهی در یک پلتفرم شناخته‌شده لزوماً به معنای تأیید صحت اطلاعات، مالکیت آگهی‌دهنده یا واقعی بودن معامله نیست. همین فاصله میان تصور مخاطب و سازوکار واقعی انتشار آگهی می‌تواند زمینه‌ساز سوءاستفاده شود. در برخی موارد نیز پس از وقوع کلاهبرداری، پلتفرم‌های انتشار آگهی با استناد به اینکه صرفاً بستر ارتباط میان خریدار و فروشنده را فراهم کرده‌اند، مسئولیت مستقیم معامله و پرداخت وجه را متوجه طرفین می‌دانند. این در حالی است که برای مصرف‌کننده، پرسش اصلی این است که پلتفرم‌ها تا چه اندازه در احراز هویت آگهی‌دهندگان، شناسایی آگهی‌های مشکوک، جلوگیری از انتشار اطلاعات گمراه‌کننده و رسیدگی به گزارش‌های کاربران مسئولیت‌پذیر هستند. به‌ویژه آنکه آگهی‌هایی با تخفیف‌های غیرمتعارف و قیمت‌هایی که فاصله قابل‌توجهی با فایل‌های مشابه دارند، می‌توانند از طریق سازوکارهای نظارتی و بررسی‌های دقیق‌تر، به‌عنوان موارد مشکوک شناسایی شوند.البته نباید فراموش کرد که مسئولیت حقوقی هر پلتفرم در وقوع یک کلاهبرداری، موضوعی مستقل است و نمی‌توان بدون بررسی شرایط پرونده، درباره مسئولیت قطعی آن اظهارنظر کرد؛ اما این موضوع نیز نباید باعث شود نقش پیشگیرانه پلتفرم‌ها در کاهش انتشار آگهی‌های جعلی نادیده گرفته شود.

خریداران مسکن چگونه در دام تخفیف‌های جعلی نیفتند؟

در چنین شرایطی، مهم‌ترین مسئله برای متقاضیان خرید مسکن، پرهیز از تصمیم‌گیری هیجانی است. نخستین نکته این است که هیچ تخفیفی، حتی اگر واقعا قابل‌توجه باشد، نباید جایگزین بررسی‌های اولیه و اطمینان از صحت معامله شود. خریداران باید پیش از هرگونه پرداخت وجه، هویت فروشنده و ارتباط قانونی او با ملک را بررسی کنند و از طریق مشاهده اسناد مالکیت و استعلام‌های لازم، از واقعی بودن معامله اطمینان پیدا کنند. همچنین مقایسه قیمت ملک با واحدهای مشابه در همان منطقه اهمیت زیادی دارد. اگر ملکی با مشخصات یکسان، اختلاف قیمت بسیار زیادی با سایر فایل‌های موجود داشته باشد، این موضوع باید به‌عنوان یک نشانه هشدار جدی در نظر گرفته شود، نه لزوماً فرصتی برای خرید ارزان‌تر.

اگر ملکی با مشخصات یکسان، اختلاف قیمت بسیار زیادی با سایر فایل‌های موجود داشته باشد، این موضوع باید به‌عنوان یک نشانه هشدار جدی در نظر گرفته شود، نه لزوماً فرصتی برای خرید ارزان‌تراز سوی دیگر، پرداخت بیعانه پیش از مشاهده ملک، احراز هویت فروشنده و تنظیم توافق معتبر، یکی از مهم‌ترین اشتباهاتی است که می‌تواند زمینه از دست رفتن سرمایه متقاضیان را فراهم کند. خریداران نباید صرفاً به دلیل ادعای فروشنده درباره محدود بودن زمان تخفیف یا وجود متقاضیان متعدد، برای واریز وجه تحت فشار قرار بگیرند.

در نهایت، اگر آگهی مشکوکی مشاهده شد، بهتر است پیش از هر اقدامی موضوع از طریق سازوکارهای گزارش تخلف همان پلتفرم پیگیری شود و در صورت وقوع کلاهبرداری نیز مستندات مربوط به آگهی، پیام‌ها، شماره تماس و رسید پرداخت برای پیگیری قانونی حفظ شود.

پرداخت بیعانه پیش از مشاهده ملک، احراز هویت فروشنده و تنظیم توافق معتبر، یکی از مهم‌ترین اشتباهاتی است که می‌تواند زمینه از دست رفتن سرمایه متقاضیان را فراهم کندبلک‌فرایدی مسکن؛ فرصت خرید یا تله‌ای برای خریداران؟آنچه در این میان اهمیت دارد، تفاوت میان تخفیف واقعی و تخفیف ساختگی است. در بازار مسکن، کاهش قیمت یک واحد می‌تواند دلایل مختلفی از جمله نیاز فروشنده به نقدینگی، شرایط خاص ملک یا توافق میان خریدار و فروشنده داشته باشد؛ اما صرف استفاده از عنوان بلک‌فرایدی و اعلام تخفیف‌های چشمگیر، هیچ تضمینی برای واقعی بودن معامله ایجاد نمی‌کند.

آنچه امروز بیش از هر زمان دیگری ضرورت دارد، افزایش نظارت بر آگهی‌های منتشرشده در پلتفرم‌های خانه‌یاب، برخورد با آگهی‌های جعلی و اطلاع‌رسانی درباره شگردهای جدید کلاهبرداری است؛ چراکه در بازاری که خانه‌دار شدن برای بسیاری از مردم به رؤیایی دشوار تبدیل شده است، نباید اجازه داد همین امید نیز به ابزاری برای خالی کردن جیب متقاضیان تبدیل شود.

آگهی موضوع ماده ۳ قانون و ماده ۱۳ آیین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

برابر رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۰۲۰۲۶۰۱۸۰۶۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۸/۱۰ هیات اول متقاضی آقای محمد جعفر فراست به شناسنامه شماره ۶۹۶ کد ملی ۱۲۸۶۴۲۲۷۵ صادره فرزند مرتضی نسبت به ششدانگ یک باب مغازه پلاک شماره فرعی از ۱۵۱۸۶ اصلی واقع در بخش ۵ اداره ثبت اسناد و املاک شمال اصفهان به مساحت ۴۰ مترمربع مالک رسمی حاج حسن صدری نیا به موجب سند ۱۳۰۰۴ مورخ ۱۳۵۰/۰۶/۲۸ دفتر ۹۸ اصفهان که مورد درخواست مع الواسطه به موجب قولنامه عادی به متقاضی واگذار شده و نمدی از شهود آن را تایید نموده اند.لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود درصورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت معترض دستنه باشند می توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دو ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید،ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست خود را به مراجع قضایی تقدیم نمایند.بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

تاریخ انتشار نوبت اول:۱۴۰۵/۰۹/۰۷ تاریخ انتشار نوبت دوم:۱۴۰۵/۰۹/۲۲

شناسه آگهی - ۲۳۲۲۹۴۰ حسین زمانی علویجه رییس ثبت اسناد و املاک

اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مازندران

آگهی وقوع تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی حوزه ثبتی نوشهر

شناسه آگهی: ۲۳۲۲۲۱۳ علی اکبر مقدسی مقدم رییس اداره ثبت اسناد و املاک نوشهر