عدم مدیریت درست فرایند گزیر و انحلال بانک آینده می‌تواند بیش از ۳۷۰۰ همت به نقدینگی کشور اضافه کند

میراث ناترازی

مهفام سلیمان‌بیگی: بانک آینده پس از فرازوفرودهای بسیار و خلق زیان انباشته بسیار بالا در اقتصاد ایران در نهایت در مسیری اصلاح‌ناپذیر قرار گرفت که پس از مماشات‌های مکرر بانک مرکزی با این بانک، بالاخره به دستور رئیس قوه قضائیه به ریاست بانک مرکزی در فرایند گزیر قرار گرفت. اگرچه این تصمیم بسیار دیرهنگام اتخاذ شد، اما همین که ادامه روند خلق زیان انباشته این بانک متوقف شد، تصمیمی درست در راستای اصلاح نظام پولی - بانکی کشور بود. اما اتخاذ چنین تصمیمی نیازمند بررسی‌های دقیق کارشناسانه برای جلوگیری از انحراف در رسیدن به اهداف آن است؛ چراکه فرایند گزیر و انحلال بانک آینده، به دلایل مختلفی مستعد انحرافاتی است که می‌تواند فرایند انحلال را از بقای این بانک برای اقتصاد کشور خطرناک‌تر کند؛ چراکه این بانک به گفته مدیر نظارتی بانک مرکزی بیش از ۵۰۰ همت بدهکاری به بانک مرکزی دارد که عدم مدیریت درست فرایند گزیر و انحلال می‌تواند بیش از سه‌هزارو ۷۰۰ همت به نقدینگی کشور اضافه کند و تورم قابل توجهی به اقتصاد کشور تحمیل کند.

عکس: امین جلالی، ایرنا

میراث شوم بانکداری

پیشینه مؤسسات مالی-اعتباری غیرمجاز برخلاف تصور بسیاری تنها به دهه ۸۰ ختم نمی‌شود، بلکه به تأسیس صندوق‌های قرض‌الحسنه بازمی‌گردد اما چون قبل از انقلاب بانک مرکزی بر بازار پول حاکمیت بلامعارض داشت، اجازه نمی‌داد این صندوق‌ها وارد حوزه عملیات بانکی شوند. مهم‌ترین این صندوق‌ها «صندوق قرض‌الحسنه جاوید» بود که زیر پرچم مؤتلفه هدایت می‌شد. همین صندوق بود که در دوره جنگ مورد عتاب نخست‌وزیر قرار گرفت و اعلام شد این صندوق در مبادلات ارزی و گشایش اعتبار وارداتی هم فعالیت داشته است. این صندوق‌ها بعد از انقلاب تحت لوای قرض‌الحسنه و تعاونی اعتبار فعال شدند که نمونه‌های آن فعالیت شرکت‌های مضاربه‌ای «سحر و الیکا» و «دولت‌خواهان» در سال‌های آخر جنگ بودند که با اعطای چهار درصد سود ماهانه به سپرده‌های دریافتی (۴۸ درصد در سال) عملا نظام بانکی را مورد تهدید قرار داده بودند. به گفته کارشناسان بانکی مشخص هم نشد پشت پرده این مؤسسات در آن موقع چه کسانی بودند و ماجرا تنها با اعدام بنیان‌گذار سحر و الیکا ختم به خیر شد. پیش‌تر غلامحسین دوانی، عضو پیشین شورای عالی انجمن حسابداران خبره ایران، این ماجرای را این‌طور برای «شرق» روایت کرده بود: «ماجرا از این قرار بود که دو برادر زیر ۳۰ سال به نام «برادران کردبچه»، با تأسیس شرکت سحر و الیکا در قالب شرکت‌های مضاربه‌ای پول‌های مردم را دریافت می‌کردند و به مردم بهره می‌دادند. آنها پس از شکایت‌های فراوان مردمی که نتوانسته بودند مال خود را دریافت کنند، دستگیر شدند. این افراد پس از برگزاری دادگاه علنی، به رد عین مال مردم و چندین سال حبس محکوم شدند که گفته شد حداقل یکی از این برادران به اعدام محکوم شده بود. در آن زمان نیز البته مانند اکثر پرونده‌های فساد، پای یک بانک نیز به ماجرا باز شد. روزنامه کیهان که درواقع افشاگر این فساد بود، اعلام کرد رئیس بانک تجارت شعبه زرتشت با شرکت سحر و الیکا همدست است و وجوه مشتریان بانک را به این مؤسسه واگذار می‌کرده و در قبال دریافت سودهای نجومی معادل سود سپرده ناچیز بانکی به مشتریان و مابه‌التفاوت را به جیب مبارک می‌زده است. اینکه در بانک مذکور چه خبر بوده و چه حجمی از سپرده‌های مردم با اطلاع یا بدون اطلاع آنان در شرکت‌های مضاربه‌ای سپرده‌گذاری شده است، هیچ‌وقت معلوم نشد».

پس از پایان جنگ و شروع دوره بازسازی که به تعبیر بسیاری از متخصصان، منابع عظیمی در قالب فاینانس و بیع متقابل و... در اختیار مدیران دولتی و افراد خاص قرار گرفت و این مؤسسات رونق گرفتند تا ریشه آن منابع را لاپوشانی و عملا پول‌شویی کنند و از آن منابع نیز در قالب سرمایه‌گذاری، استفاده‌های غارتی هم ببرند. با آغاز دهه ۷۰ ظهور مؤسسات اعتباری و شرکت‌های خلق‌الساعه در بازار پولی کشور آغاز شد. چون در اوایل بسیاری از این مؤسسات فاقد چک بودند، وجوهات‌شان در یکی از بانک‌های مجاز مجاور مؤسسه سپرده می‌شد و مؤسسه می‌توانست وام‌های کلان با بهره ارزان‌قیمت دولتی دریافت و منابع آن را در مؤسسات مشابه با نرخ بالاتر سپرده‌گذاری و کسب سود کند و هیچ مقام ناظر بانکی و قضائی هم به این موضوع ورود نمی‌کرد؛ چراکه گفته می‌شد حتی برخی نمایندگان مجلس از مؤسسان یا سپرده‌گذاران کلان این مؤسسات هستند.

نهایتا بانک مرکزی که از برخورد با این مؤسسات و ذی‌نفعان و مافیای پشت پرده این مؤسسات عاجز شده بود، به منظور ساماندهی بازار پولی کشور، از اسفند ۱۳۸۹ اقداماتی ازجمله ادغام برخی از مؤسسه‌های مالی و تعاونی‌های اعتباری بدون مجوز، تبدیل مؤسسه‌های مالی بزرگ به بانک و همچنین انتشار فهرستی با عنوان «مؤسسه‌های مالی و اعتباری در شرف تأسیس» انجام داد. نام‌های آشنایی مثل مؤسسه مالی و اعتباری ثامن‌الحجج، مؤسسه مالی و اعتباری صالحین، مؤسسه مالی و اعتباری عسکریه، مؤسسه مالی و اعتباری قوامین، تعاونی اعتبار میزان (مستقل) مؤسسه اعتباری ثامن، مؤسسه اعتباری کوثر و... در همین تاریخ متولد شدند. تب تأسیس مؤسسات اعتباری چنان افزایش یافته بود که در فروردین ۱۳۹۲، معاونت نظارت بانک مرکزی در نامه‌ای، فهرست دیگری هم از این مؤسسه‌های مالی و اعتباری دارای مجوز اعلام کرد. چند سال بعد افتضاحات مالی و اخلاقی بسیاری در مدیران و تعاونی‌ها هویدا شد. در این فاصله برخی از مؤسسات مالی و اعتباری به بانک تبدیل شده بودند، مثلا مؤسسه مالی و اعتباری انصار به بانک انصار، مؤسسه مالی و اعتباری مولی‌الموحدین به بانک ایران‌زمین، مؤسسه مالی و اعتباری قوامین به بانک قوامین و مؤسسه مالی و اعتباری صالحین و مؤسسه مالی و اعتباری آتی و بانک تات جمعا به بانک آینده تبدیل شدند.

ادغام‌های بانکی نیز در دهه‌های اخیر بلواهای بسیاری در پی داشت. بعد از پیروزی انقلاب و براساس مصوبه شورای انقلاب در سال ۱۳۵۸، بانک‌های کشور همگی ملی اعلام شدند و به‌منظور حفظ سرمایه‌ها، برخی از بانک‌ها در همدیگر ادغام شدند. به‌عنوان نمونه، بانک تجارت از ادغام ۱۲ بانک موجود و بانک ملت از ادغام ۱۰ بانک دیگر به وجود آمدند. در سال‌های اخیر نیز مؤسسه اعتباری کاسپین از ادغام هشت تعاونی اعتباری منحل‌شده، مؤسسه اعتباری نور از ادغام پنج تعاونی اعتبار منحل‌شده، بانک آینده از ادغام بانک تات، مؤسسه اعتباری صالحین و آتی ایجاد شدند. آخرین آنها هم به ادغام مؤسسه اعتباری ثامن‌الحجج در بانک پارسیان، مؤسسه مالی نور در بانک ملی و بانک‌های وابسته به نیروهای مسلح (بانک‌های انصار، حکمت ایرانیان، قوامین، مهر اقتصاد و مؤسسه اعتباری کوثر) در بانک سپه برمی‌گردد.

نگاهی به آخرین فقره این ادغام‌ها که مربوط به بانک سپه بود، نشان می‌دهد که تا سال ۹۶ به روایت رئیس‌جمهور وقت، دولت ۱۱هزارو ۵۰۰ میلیارد تومان خط اعتباری برای بازپرداخت بدهی آن مؤسسات مالی و اعتباری ادغام‌شده در سپه هزینه کرده بود؛ رقمی که البته به‌وضوح تکافوی همه بدهی‌ها را نداشت و روند ادامه‌دار پرداخت بدهی‌ها تا سال ۱۴۰۱ به طول انجامید. به‌این‌ترتیب با توجه به اعلام صریح آقای روحانی مبنی بر اینکه دولت پولی از خود ندارد و از جیب مردم به پرداخت بدهی‌های خود در این راستا اقدام می‌کند، می‌توان چنین نتیجه گرفت که تا همان سال ۹۶، از جمعیت ۸۰ میلیون‌نفری ایران، اعم از کودک، نوجوان، جوان و سالمند، نفری ۱۴۳هزارو ۷۵۰ تومان بابت تأدیه بدهی این مؤسسات هزینه شده بود. این رقم در حالی از جیب شهروندان خارج شد است که دو سوی ماجرا را کسانی تشکیل می‌دادند که طمع سود و بی‌توجهی به قانون، چاشنی اقدامات‌شان بوده است.

نگرانی برای ادغام

حالا هم انحلال بانک آینده و ادغام آن در بانک ملی، نگرانی‌های بزرگی از همین دست را به دنبال آورد، ازهمین‌رو، متخصصان مرتب هشدار می‌دهند زیان انباشته، دارایی‌های غیرنقدشونده (عمدتا املاک) و تجربه ناموفق ادغام مؤسسات مشابه در گذشته (مانند بانک سپه)، می‌تواند بانک ملی را نیز با مشکل مواجه کند. برای مثال، سهراب دل‌انگیزان، کارشناس اقتصادی، به روزنامه ایران گفته است: «با توجه به حجم بالای اضافه‌برداشت از بانک مرکزی، اخذ وام و بنگاه‌داری‌های معیوب و خرید اموال و دست‌به‌دست‌کردن اموال بین شرکت‌ها، نوع کار [ادغام] وخیم شده است. به‌صورت کلی وقتی برای بانک اتفاق این‌چنینی می‌افتد، بانک را به دو قسمت تقسیم می‌کنند؛ قسمت اول قابل جبران است و قسمت دوم غیرقابل جبران. از طریق منابع موجود و اختیارات قضائی که وارد پرونده می‌شوند، می‌توان اموال موجود را ردگیری کرد. در این بخش می‌توان چالش‌ها را جبران کرد. بخش دیگر که غیرقابل جبران است، از طریق سهام‌داران و کسانی که فعالیت غیرقانونی در این بانک داشته‌اند، با دریافت جریمه، جلوی بازگشت خسارت به بانک ملی گرفته می‌شود. بخشی از ناترازی بانک آینده که غیرقابل جبران است، باید فعلا کنار گذاشته شود و با بخش‌های قابل دسترس آن کار کنیم». به باور او، اگر بگذاریم به‌طور معمول بانک ملی صاحب بدهی‌های بانک آینده شود، صورت‌های مالی نامناسب بانک آینده وارد بانک ملی می‌شود. اگر بانک را براساس عناصری دسته‌بندی کنیم، صاحبان سرمایه را مشخص کنیم، وام‌گیرندگان را تعیین کنیم و به یک نقشه کلی برسیم، انتقال بخش سالم به بانک ملی صورت می‌گیرد و بانک ملی هم آسیب نمی‌بیند. اموال و مستغلاتی که در مالکیت بانک آینده است، اصلا زیان‌های آن را پوشش نمی‌دهد، اما بخشی از زیان‌های آن را می‌توان برای تأمین مالی استفاده کرد».

بانک آینده در حالی در بانک ملی ادغام شده که براساس اطلاعات منتشرشده، نسبت کفایت سرمایه‌اش در سال ۱۴۰۳ برابر با منفی ۵۰۳ درصد بوده و تا پایان سال ۱۴۰۳ حدود ۴۶۵ هزار میلیارد تومان زیان انباشته داشته است. همچنین بانک آینده یکی از بزرگ‌ترین بدهکاران به بانک مرکزی بوده و نقش مهمی در افزایش تورم در سال‌های گذشته داشته است؛ به‌طوری که حدود ۲۵ درصد از رشد پایه پولی در سال ۱۴۰۱ به دلیل اضافه‌برداشت‌های بانک آینده از منابع بانک مرکزی برآورد شده است. همچنین این بانک سپرده بیش از ۲۳ درصد را پذیرفته که باید در تمدیدشان تغییری صورت گیرد. در آن نقطه احتمالا بانک ملی با مسئله کسری نقدینگی مواجه شود. اگر بخشی از دارایی‌های بانک آینده نقد نشود، ممکن است این کسری خود را بیشتر نشان دهد.

بانک آینده در شرایطی در بانک ملی ادغام شده که آخرین اطلاعات موجود نشان می‌دهد خود بانک ملی نیز وضعیت قابل تعریفی نداشته است؛ درست مانند بانک سپه که زمان پذیرش مؤسسه اعتباری در دل خود، وضعیت چندان مطلوبی نداشت و ادغام، زیان انباشته را دو برابر کرد. بهار سال گذشته بود که وزارت اقتصاد در کتابی با عنوان «نگاهی به عملکرد شرکت‌های دولتی- منتهی به سال مالی ۱۴۰۰»، فقط آمار سود و زیان این بانک را با دو سال تأخیر منتشر کرد که در آن، بانک «سپه» و بانک «ملی ایران» در صدر شرکت‌های زیان‌ده دولتی قرار گرفته بودند. براساس همین کتابی که وزارت اقتصاد منتشر کرده است، بانک سپه پس از بانک ملی بیشترین میزان زیان انباشته را تا پایان سال ۱۴۰۰ به خود اختصاص داده بود. براساس این اطلاعات، زیان بانک ملی تا پایان سال ۱۴۰۰ حدود ۶۲ هزار میلیارد تومان بوده و پس از آن هم بانک سپه با زیان انباشته ۵۳ هزار میلیارد تومانی قرار گرفته بود. بانک سپه در سال‌های پیش از آن نیز یکی از بانک‌های زیان‌آور در کشور بوده است، اما بعد از ادغام، زیان انباشته این بانک در سال ۱۳۹۹ تقریبا دو برابر شد و به ۳۹ هزار میلیارد تومان رسید و در نهایت در سال ۱۴۰۰ این زیان رکورد حدودا ۵۳ هزار میلیارد تومانی را ثبت کرد.

حالا هم آخرین آمار رسمی منتشرشده در سامانه کدال نشان می‌دهد زیان انباشته بانک ملی در پایان سال ۱۴۰۲ از مرز ۷۵ هزار میلیارد تومان عبور کرده است؛ رقمی که به‌تنهایی زنگ خطر را برای بزرگ‌ترین بانک دولتی کشور به صدا درمی‌آورد. بدتر اینکه در همان بازه زمانی، بدهی بانک ملی به سایر بانک‌های کشور نیز از رقم سنگین ۱۸۸ هزار میلیارد تومان فراتر رفته است. این ارقام تنها بخشی از تصویری مبهم و نگران‌کننده از عملکرد این بانک دولتی هستند؛ عملکردی که نه‌تنها پایه پولی را تحت فشار قرار داده، بلکه به تشدید ناترازی در کلیت نظام بانکی نیز دامن زده است. همچنین بانک ملی در پایان سال گذشته با حجم حیرت‌انگیزی از بدهی‌های مشکوک‌الوصول مواجه بوده است. آمار رسمی بانک مرکزی نشان می‌دهد در پایان اسفند ۱۴۰۳، میزان بدهی‌های مشکوک‌الوصول این بانک به بیش از ۱۱ هزار میلیارد تومان رسیده است؛ رقمی که از منظر نظام بانکی، به تسهیلاتی اطلاق می‌شود که بیش از ۱۸ ماه از موعد بازپرداخت آنها گذشته و همچنان وصول نشده‌اند. این به آن معناست که بخش درخور توجهی از این بدهی‌ها عملا از دست رفته و امیدی به بازگشت آنها نیست. بدهی‌هایی که بخش چشمگیری از آن متعلق به شرکت‌هایی نظیر «شرکت مادرتخصصی بازرگانی دولتی ایران» است. حالا و در چنین وضعیتی قرار است بانک آینده و ترازنامه ناترازش هم به این بانک و بار سنگینش اضافه شود.

به گفته غلامحسین محسنی‌اژه‌ای، رئیس قوه قضائیه، در جمع دانشجویان استان ایلام، «مسئولان بانک مرکزی چند سال پیش با گرفتن اختیارات قانونی از شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران، به‌جای اینکه با اقدامات خود زیان انباشته بانک آینده را کاهش دهند، آن را طی هفت سال چند برابر بیشتر کرده‌اند. هفت سال است هیئت‌مدیره و مدیرعامل بانک آینده با نظر بانک مرکزی عزل و نصب می‌شوند، اما باز هم زیان انباشته بانک چند برابر بیشتر شده است. پیش‌تر مسئولان بانک مرکزی از شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران اختیاراتی در مورد بانک آینده گرفتند که مطابق با این اختیارات، اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل را خودشان منصوب می‌کردند و حق انتخاب را از سهام‌داران گرفته بودند. بعد از گرفتن این اختیارات نصب افراد در هیئت‌مدیره، ۵۰ هزار میلیارد زیان انباشته را حدود هفت سال پیش چندین برابر بیشتر کرد».

سهام‌داران مسئول زیان هستند نه عموم مردم

در همین راستا، کامران ندری، کارشناس امور بانکی، در گفت‌وگو با «شرق» توضیح می‌دهد: «در کشورهای پیشرفته، سهام‌داران عمده و مدیران بانک‌هایی که مسئولیت رساندن بانک به چنین شرایطی را بر عهده داشته‌اند، به‌راحتی رها نمی‌شوند. این افراد باید پاسخ‌گوی عملکرد خود و هزینه‌ای که به مردم تحمیل کرده‌اند، باشند. سهام‌داران اصلی این بانک، املاک و دارایی‌های درخور توجهی دارند؛ چنان‌که گفته می‌شود، این دارایی‌ها از ارزش بالایی برخوردارند. اگر این سهام‌دار مرتکب تخلفی شده باشد، طبیعتا وظیفه نهادهای مسئول است که علیه وی و مدیران اصلی که مرتکب خطا شده‌اند، پرونده تشکیل دهند تا در دادگاهی عادلانه اثبات شود که مدیران و سهام‌داران اصلی این بانک از چارچوب مقررات بانکی تخطی کرده‌اند. در آن صورت، بخشی از منابع مالی می‌تواند از محل جرایمی که به این متخلفان تعلق می‌گیرد، تأمین شود. این نکته نیز باید مدنظر قرار گیرد که سهام‌داران و مدیران متخلفی که اکنون از وضعیت مالی بسیار خوبی برخوردارند و ثروت قابل ملاحظه‌ای اندوخته‌اند، آن‌هم با هزینه‌ای که درواقع مردم آن را پرداخته‌اند، نباید به‌سادگی از زیر بار مسئولیت بگریزند. بخشی از هزینه‌هایی که این افراد به جامعه تحمیل کرده‌اند، باید از محل اموال و ثروت‌هایی که انباشته‌اند، جبران شود. البته همان‌گونه که عرض شد، این اقدام باید صرفا در صورتی انجام شود که تخلفات آنان در یک دادگاه تخصصی و عادلانه محرز شده باشد. نمی‌توان بدون فرایند قضائی و مستند، اقدامی علیه ایشان انجام داد یا حکمی صادر کرد».

فرایند گزیر و انحلال بانک آینده، به دلایل مختلفی مستعد انحرافاتی است که می‌تواند فراند انحلال را از بقای این بانک برای اقتصاد کشور خطرناک‌تر کند، چراکه این بانک به گفته مدیر نظارتی بانک مرکزی بیش از ۵۰۰ همت بدهکاری به بانک مرکزی دارد که عدم مدیریت درست فرایند گزیر و انحلال می‌تواند، بیش از سه هزار و ۷۰۰ همت به نقدینگی کشور اضافه کند و تورم قابل توجهی به اقتصاد نیمه‌جان کشور تحمیل کند

تجارب بین‌المللی نیز در مواجهه با ناترازی بر کلام ندری صحه می‌گذارد؛ در اتحادیه اروپا، دستورالعمل بِیل-این (Bail-in) طراحی شده تا در صورت ورشکستگی، ابتدا سهام‌داران و بستانکاران عمده، زیان را متقبل شوند و هزینه بحران به بودجه عمومی منتقل نشود. در کشورهایی مانند ایرلند و سوئد نیز با ایجاد «بانک بد» (Bad Bank)، دارایی‌های سمی و غیرمولد از ترازنامه بانک‌های تجاری جدا و در نهادی مستقل مدیریت می‌شوند.

در ایالات متحده نیز نهاد بیمه سپرده‌ها (FDIC) در چارچوب فرایند «گزیر» (Resolution Process) با ایجاد بانک پل (Bridge Bank) به‌طور موقت مالکیت و مدیریت بانک ورشکسته را در دست می‌گیرد تا از اختلال در دسترسی سپرده‌گذاران جلوگیری شود. وجه مشترک تمامی این رویکردها، تمرکز بر شفافیت، پاسخ‌گویی سهام‌داران و جلوگیری از انتقال بحران به حوزه مالی دولت است.

کدال‌خوانی

گرفتاری ناترازی بانک‌ها: پرونده باز بدهی در بانک سرمایه

مهدی الیاسی

بانک‌پنیک (وحشت بانکی) یکی از بحران‌های شدید بانکی است با اعلام خطر ناترازی و احتمال ورشکستگی بانک‌ها در جامعه به وجود می‌آید. به همین دلیل ناترازی بانکی و ورشکستگی بانک‌ها در صدر بحران‌های اقتصادی قرار می‌گیرد؛ زیرا به‌جز پیامد اقتصادی، پیامدهای دیگری نیز به دنبال دارد.

انحلال بانک آینده، موضوع ناترازی بانک‌ها در افکار عمومی را برجسته‌تر کرد و به‌جز بانک آینده پنج بانک دیگر نیز به عنوان بانک‌های ناتراز اعلام شدند. بانک سرمایه در میان بانک‌های ناتراز کشور پس از بانک آینده و بانک ایران‌زمین، گرفتار وخیم‌ترین وضعیت ناترازی بانکی است و زیان انباشته‌اش به ۶۴.۴ هزار میلیارد تومان رسیده است و نرخ کفایت سرمایه این بانک نیز منفی ۳۳۸ درصد است.

در ایران، تحلیل ناترازی بانک‌ها صرفا از منظر اقتصادی و تحلیل مالی راه به جایی نمی‌برد و حتی می‌تواند گمراه‌کننده باشد. در واقع برای فهم درست موضوع، ناترازی بانک‌ها را باید از زاویه وضعیت «اقتصاد سیاسی» حاکم بر کشور تحلیل کرد. وضعیتی که در آن بانک‌ها به یک حیاط‌خلوت برخی باندها تبدیل شده‌اند و اینها با منابع بانکی به مثابه گاوصندوق شخصی خود رفتار می‌کنند. یکی از ابزارهای مهم باندهای قدرت/ثروت در تخلفات بانکی، ارزش‌گذاری غیرواقعی املاک در وثیقه‌گذاری و تهاتر مطالبات و بدهی‌هاست.

برای درک و فهم بهتر موضوع، بررسی یک مثال از بانک سرمایه، جالب است. طبق آخرین صورت مالی حسابرسی‌شده بانک سرمایه، در سال ۱۳۹۲ دو قطعه از املاک در لواسان که به مبلغ ۹۲۴ میلیارد ریال از اشخاص حقیقی توسط بانک سرمایه، خریداری شده و به ارزش ۹۸۴ میلیارد ریال و ملکی دیگر در لواسان، موسوم به ملک چناران به ارزش ۱،۰۳۹ میلیارد ریال (جمعا به ارزش ۲،۰۲۳ میلیارد ریال) به دو فرد حقیقی واگذار شده است.

در سال ۱۳۹۴ املاک لواسان در قبال تسویه مطالبات ناشی از تسهیلات دریافتی شرکت‌هایی متعلق به همان دو فرد جمعا به مبلغ ۳،۰۱۵ میلیارد ریال بابت تهاتر مطالبات به بانک واگذار شده است.

حال آنکه ارزش واقعی ملک‌های مزبور در تاریخ خرید جمعا به مبلغ ۵۷۹ میلیارد ریال بوده است. همچنین کارشناسی‌های انجام‌شده در تاریخ تهاتر مطالبات بانک با تعدادی از اشخاص منتسب به افراد مذکور به مبلغ ۱،۶۱۷ میلیارد ریال بیش از مبالغ واقعی بوده است.

باتوجه به موارد گفته‌شده در بالا، طبق رأی مراجع قضائی، این افراد مجبور شدند بابت جبران بخشی از بیش‌نمایی‌ها در قیمت املاک، اقدام به معرفی املاک جدید تحت مالکیت خویش کنند. در همین راستا در سال ۱۳۹۵ یک نفر از آنها هشت فقره ملک جدید به بانک معرفی کرد اما در مرحله کارشناسی و قیمت‌گذاری اعلام شد املاک جدید هم تکافوی تسویه بدهی او را نمی‌دهد و این موضوع کماکان باز باقی مانده و همچنان جزء بندهای حسابرسی بانک سرمایه است. در واقع این آقایان از آن تاریخ تاکنون، تلاشی برای تسویه بدهی خود از این ناحیه به بانک سرمایه نکرده‌اند و این پرونده کماکان باز است!

آگهی فقدان سند مالکیت

نظر به اینکه آقای علی / دهگان پور و محمود / دهگان پور با اعلام گم شدن اسناد مالکیت ملک مورد آگهی با تسلیم استشهادیه گواهی امضاء شده به شناسه یکتا ۱۴۰۳۰۲۱۵۲۱۳۳۰۰۰۵۲۰ و رمز تصدیق ۵۵۴۹۹۷ شماره ترتیب ۷۴۲۴ دفترخانه ۱۵۶۹ تهران و همچنین شناسه یکتا ۱۴۰۳۰۲۱۵۲۱۳۳۰۰۰۵۲۱و رمز تصدیق ۱۲۵۱۸۰ شماره ترتیب ۷۴۲۵ دفترخانه ۱۵۶۹ تهران طی درخواست وارده شماره ۱۴۰۴۲۱۷۰۱۰۲۶۰۳۸۷۷۵ مورخ ۱۴۰۴.۰۷.۰۵ تقاضای صدور سند المثنی سند مالکیت را نموده است که مراتب در اجرای ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت به شرح زیر آگهی می گردد.

۱ –نام و نام خانوادگی مالک: علی / دهگان پور و محمود / دهگان پور

۲ – شماره پلاک : ۶۴۴۸ فرعی از ۲۸ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران

۳– علت گم شدن : جا به جایی

۴ – خلاصه وضعیت مالکیت : ۴ دانگ مشاع از ششدانگ یک قطعه آپارتمان مسکونی وضعیت خاص طلق با کاربری به پلاک ثبتی۶۴۴۸ از ۲۸ اصلی ، مفروز و مجزا شده از ۱۷۵۳ فرعی از اصلی مذکور ، قطعه ۳ در طبقه ۳ و واقع در بخش ۱۱ ناحیه حوزه ۰۰ ثبت ملک قلهک تهران استان تهران به مساحت ۱۳۲/۹۷ یکصد وسی و دو متر و نود و هفت دسیمتر مربع، واقع در طبقه سوم که (۵۲ / ۸) هشت متر و پنجاه و دو دسیمتر مربع آن بالکن در دو قسمت است و مشخصات منضمات ملک: پارکینگ قطعه ۳ به مساحت ۱۰.۵۶ واقع در طبقه ۰ و انباری قطعه ۳ به مساحت ۵.۰۱ متر مربع و انباری قطعه ۵ به مساحت ۹۲.۶۵ متر مربع ، و با مشخصات مالکیت: مالکیت علی / دهگان پور فرزند کریم شماره شناسنامه ۵۲۸۶ تاریخ تولد ۱۳۵۰.۰۸.۰۹ صادره از تهران دارای شماره ملی ۰۰۵۴۹۶۷۷۰۸ با جز سهم ۲ از کل سهم۶ بعنوان مالک دو دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان با شماره مستند مالکیت – تاریخ ۱۳۹۸.۰۷.۰۶ موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی ۳۴۳۱۸۳ سری الف سال ۹۸ با شماره دفتر الکترونیکی ۱۳۹۸۲۰۳۰۱۰۲۶۰۲۳۳۴۵ ثبت گردیده است و مالکیت محمود / دهگان پور فرزند کریم شماره شناسنامه ۱۸۴۷ تاریخ تولد ۱۳۵۵.۰۴.۰۱ صادره از تهران دارای شماره ملی ۰۰۶۲۵۴۳۶۵۲ با جز سهم ۲ از کل سهم بعنوان مالک دو دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان با شماره مستند مالکیت – تاریخ ۱۳۹۸.۰۷.۰۶ موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی ۳۴۳۱۸۲ سری الف سال ۹۸ با شماره دفتر الکترونیکی ۱۳۹۸۲۰۳۰۱۰۲۶۰۲۳۳۴۴ ثبت گردیده است لذا با توجه به اعلام فقدان سند مالکیت ملک فوق الذکر و درخواست صدور المثنی آن مراتب اعلام تا هر کس نسبت به ملک مورد آگهی معامله کرده که در قسمت چهارم این آگهی ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود میباشد باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراض نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت المثنای سند مالکیت را طبق مقررات صادروبه متقاضی تسلیم خواهد کرد.

م الف ۱۵۰۹۸ اداره ثبت اسناد و املاک قلهک (تهران)

آگهی فقدان سند مالکیت

نظر به اینکه اهدا اردکانی بعنوان مالک سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان با اعلام گم شدن سند مالکیت ملک مورد آگهی با تسلیم استشهادیه گواهی امضا شده به شناسه یکتا ۱۴۰۴۰۲۱۵۱۱۷۰۰۰۳۲۱ و شماره ترتیب ۵۰۷۵۹ رمز تصدیق ۱۳۱۹۴۹ دفترخانه ۲۷۳ تهران طی درخواست وارده ۱۴۰۴۸۵۶۰۱۰۲۶۰۰۴۱۰۵۴ مورخ ۱۴۰۴.۰۷.۱۳ تقاضای صدور المثنی سند مالکیت را نموده است که مراتب در اجرای ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت به شرح زیراگهی میگردد:

۱- نام و نام خانوادگی : اهدا اردکانی

۲- شماره پلاک: ۵۰۰۳ فرعی از ۳۴ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران

۳- علت گم شدن :جابجایی

۴- خلاصه وضعیت مالکیت:یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی ۵۰۰۳ فرعی از ۳۴ اصلی، مفروز و مجزا شده از ۳۵۱۳ فرعی از اصلی مذکور، قطعه ۸ در طبقه ۱ واقع در بخش ۱۱ تهران به مساحت ۱۱۶.۴۶ متر مربع

متن ملک که به انضمام بالکن به مساحت دو متر و سی و دو دسیمتر مربع ، توضیحات ملک

مشخصات منضمات ملک: انباری قطعه ۱۰ به مساحت ۴.۵ متر مربع

مشخصات مالکیت: مالکیت اهدا اردکانی فرزند کریم شماره شناسنامه ۷۱۷۵ تاریخ تولد ۱۳۵۹.۰۵.۲۰ صادره از تهران دارای شماره ملی ۰۰۶۲۱۳۶۹۵۱ بعنوان مالک سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان با شماره مستند مالکیت ۶۲۴۳۱ تاریخ ۱۳۹۰.۰۲.۲۰ دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۷۳ شهر تهران استان تهران موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی ۱۱۶۶۲۹ سری هـ سال ۰۰ با شماره دفتر الکترونیکی ۱۴۰۱۲۰۳۰۱۰۲۶۰۱۵۸۴۶ ثبت گردیده است.لذا با توجه به اعلام فقدان سند مالکیت ملک فوق الذکر و درخواست صدور المثنی آن مراتب اعلام تا هر کس نسبت به ملک مورد آگهی معامله کرده که در قسمت چهارم این اگهی ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می باشد باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت با سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراض نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت المثنی سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد.

م الف ۱۵۱۰۲ اداره ثبت اسناد و املاک قلهک (تهران)