

توکن سازی املاک

www.ketab.ir

نویسندگان: دکتر علی هزاوه
دکتر مهدی نیازی و رنامخواستی

نشر چالش

سرشناسه	:	هزاوه، علی، ۱۳۶۰-
عنوان و نام پدیدآور	:	توکن سازی املاک/ نویسندگان علی هزاوه، مهدی نیازی ورنامخواستی
مشخصات نشر	:	تهران: چالش، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	:	۸۰ ص.
شابک	:	۹۷۸-۶۲۲-۷۷۷۵-۴۱-۹
وضعیت فهرست نویسی	:	فیبا
موضوع	:	اموال غیرمنقول - شرکت های سرمایه گذاری
موضوع	:	Real estate investment trusts
موضوع	:	تامین مالی از طریق انتشار اوراق بهادار - مدیریت سبد سرمایه گذاری
موضوع	:	Asset-backed financing- Portfolio management
موضوع	:	بلاک چین (پایگاه های اطلاعاتی) - ارز مجازی - اوراق بهادار
موضوع	:	Blockchains (Databases)- Digital currency- Securities
شناسه افزوده	:	نیازی ورنامخواستی، مهدی، ۱۳۵۲-
رده بندی کنگره	:	HG3۰۹۵
رده بندی دیویی	:	۳۳۷/۶۳۷۷۴



توکن سازی املاک

نویسندگان: دکتر علی هزاوه - دکتر مهدی نیازی ورنامخواستی

اجرای طرح جلد: آقازاده امور فنی و صفحه آرایی: نشر چالش

چاپ و صحافی: پرگار چاپ اول: تابستان ۱۴۰۲

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۷۷۵-۴۱-۹ شمارگان: ۵۰۰

نشر چالش: تهران، خیابان انقلاب، خ ۱۲ فروردین، خ وحید نظری، شماره ۱۰۰ تلفن: ۶۶۴۱۴۶۱۰

فروشگاه چالش: تهران، خیابان انقلاب، خ ۱۲ فروردین، خ وحید نظری، شماره ۱۰۲ تلفن: ۶۶۴۱۷۴۱۵

قیمت: ۹۰۰۰۰ تومان

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است. هرگونه تکثیر و تولید مجدد آن
کلاً و جزاً بصورت چاپی، کپی، انتشار الکترونیک این اثر بدون اجازه کتبی ناشر
ممنوع و موجب پیگرد قانونی است.

۶	 پیشگفتار مترجمان
۱۰	 مقدمه
۱۳	 فصل اول - مفاهیم
۱۳	 اوراق بهادار سازی
۱۳	 تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی‌ها
۱۳	 تعریف و شناخت
۱۷	 توکن سازی چیست و چه اهمیتی دارد؟
۱۸	 نحوه عملکرد توکن سازی داده‌ها
۱۸	 مثالی از توکن سازی
۱۹	 تفاوت بین توکن سازی و رمزگذاری
۱۹	 رمزگذاری
۲۰	 توکن سازی
۲۰	 هدف از توکن سازی چیست؟
۲۱	 مزایا و معایب توکن سازی (Tokenization)
۲۲	 از توکن سازی در چه مواردی استفاده می‌شود؟
۲۳	 انواع مختلف توکن سازی
۲۴	 مزایای کلی توکن سازی
۲۴	 جزئی سازی
۲۴	 بهره‌وری عملیاتی
۲۴	 کاهش زمان تسویه حساب
۲۵	 شفافیت داده‌ها

۲۵.....	انعطاف‌پذیری.....
۲۵.....	نقدینگی.....
۲۶.....	چرخه حیات یک امنیت توکنیزه شده.....
۲۹.....	فصل دوم - ساختار معامله.....
۳۱.....	حکومت.....
۳۱.....	مالکیت قانونی.....
۳۱.....	سرمایه‌گذار اطمینان و انطباق.....
۳۱.....	حسابداری.....
۳۲.....	سرمایه‌گذاری لازم‌الاجرا.....
۳۲.....	چشم‌انداز نظارتی در آسیا.....
۳۳.....	اگر توکن‌ها «اوراق بهادار» باشند چه؟.....
۳۳.....	ارزش‌گذاری: املاک و مستغلات و تجارت.....
۳۴.....	ارزش حاصل از صرفه‌جویی در هزینه‌های اداری.....
۳۵.....	ارزش از حق بیمه نقدینگی.....
۳۶.....	مالیات.....
۳۹.....	فصل سوم - دیجیتالی شدن.....
۴۰.....	قراردادهای هوشمند.....
۴۱.....	فرآیند قراردادهای هوشمند.....
۴۳.....	مطالعه موردی: بزرگترین معامله توکن‌سازی دارایی در سطح جهانی.....
۴۵.....	فصل چهارم - توزیع اولیه.....
۴۵.....	مثال: سهام در شرکتی که مستقیماً دارایی است.....
۴۶.....	ارزیابی یک دارایی املاک و مستغلات منفرد.....
۴۷.....	مالیات بر سهام توکن شده در شرکتی که مستقیماً دارایی را در اختیار دارد.....

فصل پنجم - مدیریت پس از توکن سازی	۴۹
مثال: اوراق قرضه تضمین شده توسط املاک و مستغلات	۴۹
تجارت ثانویه	۵۰
مثال: صندوق سرمایه گذاری خصوصی املاک و مستغلات	۵۰
ارزش گذاری صندوق های سهام خصوصی توکن شده	۵۳
مطالعه موردی: اولین صندوق توکن شده آسیا	۵۴
فصل ششم - چالش ها و فرصت ها	۵۷
عدم قطعیت قانونی و نظارتی	۵۷
محرمانه بودن	۵۸
عدم نقدشوندگی فعلی	۵۹
آینده توکن سازی املاک و مستغلات	۶۰
مطالعه موردی: اولین توکن سازی املاک و مستغلات آسیا برای برنامه تشویقی	
کارکنان	۶۱
مثال: اجاره به مالکیت	۶۲
مثال: فضای کار مشترک	۶۲
فصل هفتم - توکن سازی املاک و مستغلات	۶۵
توکن سازی املاک و مستغلات	۶۶
فناوری	۶۷
مزایای توکن سازی	۶۹
تنظیم دارایی توکن شده	۷۲
توصیف بازار سرمایه متعارف	۷۲
الزامات دفترچه برای توکن های امنیتی	۷۴
نمونه ای از توکن املاک و مستغلات (RealToken)	۷۵
منابع	۸۰

پیشگفتار مترجمان

در دنیای امروز، با توجه به پیشرفت فناوری، صنعت مالی نیز در حال تغییر است. صنعت مالی به یکی از بزرگترین و پویاترین صنایع جهان تبدیل شده است. با رشد تکنولوژی و پیشرفت‌های اخیر در حوزه‌های مختلف، شاهد تحولات چشمگیری در صنعت مالی هستیم که از آن جمله می‌توان به استفاده از فناوری‌های نوین مانند بلاک چین، هوش مصنوعی، اینترنت اشیاء و خدمات بانکی آنلاین اشاره کرد. یکی از فناوری‌هایی که در حال جایگزینی روش‌های قدیمی استفاده شده در این صنعت است، توکن سازی و دیفای است. امروزه املاک و مستغلات به عنوان یکی از مهم‌ترین دارایی‌های افراد و شرکت‌ها در صنعت مالی شناخته می‌شوند. این بازار به سرعت در حال توسعه است و بسیاری از افراد و شرکت‌ها به دنبال راه‌هایی هستند تا به سرعت پول خود را در این بازار به دست آورند.

همان‌طوری که اشاره شد یکی از ابزارهای اصلی که در این بازار استفاده می‌شود، توکن سازی و دیفای است. توکن سازی به معنی تقسیم یک دارایی به قطعات کوچکتر و فروش هر قطعه به صورت جداگانه است. این روش به شرکت‌ها کمک می‌کند تا از منابع خود استفاده بیشتری کنند و باعث افزایش درآمد شده و به نتیجه بهتری دست پیدا کنند.

اما توکن سازی تنها یکی از ابزارهایی است که در این بازار استفاده می‌شود. دیفای یا فناوری بلاک چین نیز به طور گسترده در صنعت مالی استفاده می‌شود. با توجه به این که فناوری بلاک چین اطلاعات را به صورت شفاف و دقیقی ذخیره می‌کند، استفاده از آن در املاک و مستغلات می‌تواند به شرکت‌ها در پیدا کردن مشتریان و ایجاد رقابتی سالم در بازار کمک کند.

توکن سازی املاک یکی از روش‌های جدید در صنعت مالی است که با استفاده از تکنولوژی بلاک چین، امکان نمایش ارزش دارایی‌های ملکی به شکل دیجیتال را

فراهم می‌کند. با توجه به رشد روزافزون بازار ملک و تقاضای زیاد برای خرید و فروش املاک، توکن‌سازی املاک در حال تبدیل شدن به یک روش محبوب برای سرمایه‌گذاری و تبادل دارایی‌های ملکی در بین افراد است.

توکن‌های ملکی، امکان تسهیل تراکنش‌های مالی، افزایش شفافیت و کاهش هزینه‌های مرتبط با تجارت ملک را فراهم می‌کنند. همچنین، با ایجاد یک بازار دیجیتال برای خرید و فروش املاک، این تکنولوژی به فرصت‌های جدیدی برای سرمایه‌گذاران و مشتریان ملکی ارائه می‌دهد.

همان‌طور که در صنعت مالی، پیشرفت تکنولوژی همراه با خطراتی نیز می‌آید. برای بهره‌برداری کامل از مزایای توکن‌سازی املاک، باید از امنیت و حفاظت داده‌ها اطمینان حاصل شود. همچنین، قوانین متعددی برای تجارت و انتقال املاک وجود دارد که باید رعایت شوند.

با این حال، با در نظر گرفتن سرعت پیشرفت تکنولوژی و افزایش نیاز به روش‌های سرمایه‌گذاری جدید، توکن‌سازی املاک به‌عنوان یکی از جدیدترین روش‌های صنعت مالی، در آینده قابلیت گسترش بیشتری را خواهد داشت.

با فراگیر شدن توکن‌سازی املاک، به دلیل وجود یک بازار دیجیتال، مشتریان و سرمایه‌گذاران می‌توانند با حداقل هزینه و زمان، به خرید و فروش املاک بپردازند. همچنین، با استفاده از توکن‌های ملکی، می‌توان ارزش دارایی‌های ملکی را به شکل شفاف و قابل مشاهده برای سرمایه‌گذاران در سراسر جهان نمایش داد.

علاوه بر این، با توجه به اینکه توکن‌های ملکی بر پایه بلاک چین ایجاد می‌شوند، اطمینان از صحت و شفافیت تراکنش‌ها وجود دارد و امنیت بالایی برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌شود. همچنین، با به‌کارگیری توکن‌های ملکی، می‌توان از واسطه‌هایی مانند دفاتر املاک و مستغلات که معمولاً با هزینه‌های بالایی همراه هستند، استفاده نکرد و به راحتی تراکنش‌های خود را انجام داد. همچنین باید توجه داشت که با توجه به جدید بودن توکن‌سازی املاک، بسیاری از قوانین و

مقررات مربوط به آن هنوز در حال شکل‌گیری هستند. به‌علاوه، با توجه به فعالیت در بازارهای بین‌المللی، نوسانات قیمتی نیز می‌تواند اتفاق بیفتد.

با این حال، با پیشرفت تکنولوژی و توسعه بازارهای مالی، توکن‌سازی املاک به‌عنوان یکی از روش‌های مهم صنعت مالی، به دلیل مزایای آن همچنان گسترش خواهد یافت و می‌تواند به‌عنوان یکی از روش‌های سرمایه‌گذاری جذاب برای سرمایه‌گذاران در آینده محسوب شود.

بازار توکن‌سازی املاک و مستغلات در حال توسعه است، به‌طوری‌که شرکت‌های بزرگ و نوپایی در این حوزه رشد قابل‌توجهی داشته‌اند. این بازار قابلیت گسترش به صورت چشمگیری را دارد.

نکته دیگری که در این باره باید به آن توجه کرد، این است که توکن‌سازی املاک و مستغلات، زمینه‌های پیشرفت‌هایی دیگر را هم فراهم می‌کند. به‌عنوان مثال، این روش می‌تواند برای زمینه‌های جدیدی مانند مدیریت تعمیر و نگهداری املاک، استفاده شود. با توجه به توانایی بلاک چین برای ثبت و بررسی تراکنش‌ها و اطلاعات، می‌توان مشکلات مربوط به تعمیر و نگهداری املاک را با حداقل هزینه‌های اضافی حل کرد.

بنابراین، می‌توان گفت که توکن‌سازی املاک و مستغلات، یک روش جدید و مبتنی بر فناوری است که با استفاده از آن، قابلیت‌های بسیاری برای سرمایه‌گذاران و مشتریان ایجاد می‌شود. با این حال، با توجه به جدید بودن روش توکن‌سازی در این حوزه، لازم است توجه ویژه‌ای به جنبه‌های امنیتی و قانونی این روش شود تا پایداری و رشد پایداری در این بازار محقق شود.

به‌طورکلی، توکن‌سازی و دیفای به‌عنوان فناوری‌هایی نوین، در صنعت مالی و در حوزه‌های دیگر نیز، بهبود عملکرد و افزایش امنیت را به همراه دارند.

در این کتاب پیرامون توکن سازی املاک و دیفای در صنعت مالی، تلاش شده تا به شرکت‌ها و افراد علاقه‌مند به فعالیت در بازار املاک و مستغلات، نحوه استفاده از این ابزارها را به صورت دقیق و جامع توضیح داده شود.

ما از رهنمودهای استاد گران‌قدر جناب آقای دکتر جعفر جمالی قدردانی می‌کنیم که مسبب اصلی تهیه کتاب بودند. از جناب آقای علیرضا حاجی‌زاده برای همه زحماتشان در تهیه و ویراستاری این کتاب بسیار سپاسگزاریم. این کتاب را تقدیم می‌کنیم به همه کسانی که دل در گرو ایران دارند.

علی هزاوه - مهدی نیازی ورنامخواستی

www.ketab.ir