

دخلوخزج

شنبه ۳۰ شهریور ۱۳۹۸ - شماره ۳۴

خراسان شماره ۲۰۲۰۰

پرونده روز



چگونه مستاجر بد قلق را وادار به تخلیه کنم؟

سوال: من یک مستأجر دارم که مدت اجاره اش تمام شده است ولی خانه را تخلیه نمی کند چه راهکار حقوقی برای تخلیه خانه ها وجود دارد؟

پاسخ – با سلام یکی از بزرگ ترین معضلاتی که صاحبخانه ها با مستاجران دارند پرداخت نکردن اجاره بها یا تخلیه نکردن عین مستاجره است در صورتی که اجاره نامه منقضی شده باشد موجر می تواند به یکی از دفاتر خدمات قضایی مراجعه

کند و دادخواست تخلیه فوری این مستاجر را بخواهد این دعوا یک دعوای غیر مالی است و هزینه دادرسی آن برابر با هزینه دادرسی دعوای غیر مالی برابر با ۵۰ تا ۱۰۰ هزار تومان است پس از این که دادخواست تکمیل و به شورای حل اختلاف داده شد ضمن بررسی شکلی اجاره نامه در صورتی که وجه رهنی از مستاجر گرفته شده باشد موجر باید آن را به مستاجر یا به صندوق دادگستری پس بدهد تا بتواند حکم تخلیه را از شورای

مروری بر وضعیت بازارها در نیمه اول سال ۹۸ و چشم انداز نیمه دوم سال از منظر هزینه خانوار و سرمایه گذاری

افق بازارها در نیمه دوم ۹۸

در آستانه ورود به نیمه دوم سال هستیم و بناست یک چشم انداز از بازارها در نیمه دوم سال ارائه کنیم. قبل از آن بهتر است که نگاهی به گذشته بیندازیم و ببینیم که چه فکر می کردیم و چه شد؟! مرور گذشته، چراغ راه آینده است. به این منظور، مطلب تحلیلی دخل و خرج در ابتدای امسال را مبنا قرار می دهیم و توضیح می دهیم که چه چشم اندازی برای بازارهای مختلف قائل بودیم و چه شد و در نیمه دوم سال ۹۸ چه چشم اندازهایی وجود دارد.

جواد غیانی

روزنامه نگار

مروری بر پیش بینی هایمان برای ۹۸ در نیمه راه

اگر خاطرتان باشد در مطلب ابتدای سال ضمن تبیین وضعیت تورم (هزینه خانوار) نگاهی هم به بازارهای مختلف انداختیم و گزینه های مختلف برای سرمایه گذاری را توصیف کردیم. از جمله: درباره تورم، تحلیل این بود که اثر تلاطم ارزی، تا نیمه سال تخلیه شود. معکوس شدن روند تورم نقطه به نقطه و کاهش شدید تورم ماهانه، در نمودار نخست، نشان می دهد که این پیش بینی در مجموع درست بوده است. قیمت ها رشد کرده اما جهش قیمتی نداشتیم.

نودار تورم نقطه به نقطه

درباره ارز نوشتیم که «افزایش تعاملات با کشورهای همسایه و همچنین راه اندازی مجدد کانال‌های دور زدن تحریم و از همه مهم تر، منطقی شدن سیاست‌های ارزی دولت و بانک مرکزی نسبت به سال ۹۷، می‌تواند شرایط سخت درآمد نفتی و نبود توازن ارزی کشور را رفع کند و احتمال ثبات نرخ ارز در محدوده فعلی را افزایش دهد». فارغ از یک رشد در اردیبهشت ماه، همین اتفاق افتاد و بازار ارز کنترل شد و به ثبات رسید. در نهایت توصیه این بود که «با توجه به احتمال افت نرخ‌ها تا محدوده نرخ نیما، ریسک این بازار هم بسیار بالاست».

طلا را، به خاطر تنش های ناشی از جنگ تجاری، مستقل تحلیل کردیم اما آینده آن را جذاب نیافتیم. به نحوی که حتی با رشد قیمت جهانی (در اثر تنش ها) یازدهی طلا در داخل محدود (بسیار کمتر از سقف ۳۸ درصدی متصور برای جهش طلای جهانی) خواهد بود. تنش ها طلای جهانی را بالا برد اما افت نرخ ارز و تخلیه حباب طلا، مانع از رشد قیمت طلا در بازار داخل شد.

دربازه بازار مسکن تیتز زدیم: «بازار مسکن؛ رکود، اشباع قیمتی و دیگر هیچ» در اردیبهشت ماه یک رشد قیمتی داشتیم اما بعد از آن هر ماه که گذشت بر عمق رکود افزوده شد، حجم معاملات کم شد و به تازگی روند قیمت ها هم معکوس شده است. اما درباره بورس، چشم انداز بهتری را قائل شدیم و برای برخی تک سهم ها پیشنهاد ورود داشتیم. البته فکرش را هم نمی کردیم که بورس این چنین جهشی، یکدست و سراسری رشد کند اما شد و بورسی که انتظار می رفت شاگرد اول بازارها در سال ۹۸ باشد، با اختلاف بسیار زیاد، شاگر اول شد. نمودار شماره ۲ روند یازدهی بازارها در نیمه نخست سال را نشان می‌دهد اما برای نیمه دوم هم، می توان چنین تصویری داشت؟

دو روی سکه بورس در نیمه دوم سال

بورس اگرچه در نیمه اول سال عملکردی درخشان داشت و با وجود ریزش چهارشنبه گذشته حدود ۶۵ درصد (براساس شاخص کل) یازدهی داده است اما بدون شک، در نیمه دوم سال شرایطی متفاوت خواهد داشت. سهام آن قدر رشد کرده است که دیگر محرکی قوی برای رشد سراسری ندارد. البته همچنان بخشی از بازار هست که مشروط به برخی تبصره ها توان رشد و یازدهی مناسب دارد اما این موضوع نمی تواند همه بازار را در بر گیرد اما آن بخش بازار کدام است و این شرایط چه هستند؟



بورسی که انتظار می رفت شاگرد اول بازارها در سال ۹۸ باشد، با اختلاف بسیار زیاد، شاگر اول شد

بازارهای جهانی و سه مسئله «رکود» و «جنگ تجاری» و «نفت»

شرکت های بزرگ صادراتی، امسال بسیار کمتر از شرکت های کوچک رشد کردند. هراس بازار از جنگ تجاری و وقوع رکود در اقتصاد جهانی، مهم ترین علت این موضوع بود. به همین دلیل سهام شرکت هایی مثل فولاد مبارکه، ملی مس، کاوه (و بسیاری دیگر از سهام شرکت های فلزی-فولادی)، شپنا و شبریز (و سایر پالایشگاهی ها) و برخی سهم های پتروشیمی و معدنی، بسیار کمتر از چشم انداز سودآوری خود رشد کرده اند. البته قیمت های فعلی، خیلی هم ارزان نیست اما طبق این فرضیه که مذاکرات تجاری خوب پیش می رود، رکود شدیدی در راه نیست، نفت سقوط نمی کند و در مجموع وضعیت بازار جهانی رو به راه شده و قیمت ها افت نمی کند، این شرکت ها ارزان اند. پیشتر در صفحه بورس دخل و خرج درباره مختصات این شرکت ها نوشته ایم و از این به بعد نیز خواهیم نوشت. در این جا آن چه مهم است این که وضعیت بازارهای جهانی برای سودآوری بخش جامانده بورس، اهمیت حیاتی دارد.

سخت و سوی بازارها در سال ۹۸

تیم جمشیدی، برآیند سیدیه گذاری حرفه ای در سال جدید



لینک مطلب ابتدای سال:

http://specials.khorasannews.com/?nid=20066&pid=2&type=0

حل اختلاف دریافت کند و به وسیله ماموران اجرای کلاتری آن را به محل اجرا بگذارد این پرونده یک هفته تا ۱۰ روز طول می کشد و هزینه آن برابر هزینه دعوای غیر مالی برابر ۵۰ تا ۱۰۰ هزار تومان است .

سجاد حاجبی خانیکی کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

(حواله) کالاهایی چون طلا، زیره و زعفران و انواع اوراق مالی روی دارایی های دیگر وجود دارد. به این ترتیب که دارایی در انبار است و حواله آن در بورس معامله می شود بدون آن که نیاز به انبارداری و ... باشد. البته ذکر مسئله آشنایی با بازارها و روندهای این کالاها به جای خود هست و در صورت تمایل باید درباره آن تحقیق و از مراجع مطمئن استفاده کنید و روندهای قیمتی را دریابید. مثلاً هم اکنون زیره در بورس بعد از یک دوره افت در حال رشد است و زعفران در آستانه فصل برداشت در حوضی قیمتی قرار دارد و بعد از آن می تواند رشد کند. صرف وقت و کسب آشنایی، هزینه ای است که باید برای متنوع کردن سبد سرمایه گذاری خود بدهید. در این صورت می توانید از مزایای آن استفاده کنید.

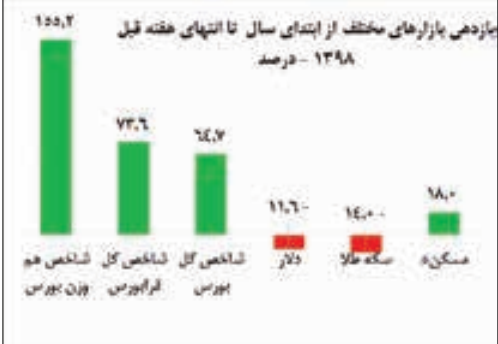
نای کلی سبد هزینه و سرمایه گذاری در سال ۹۸

خلاصه گزارش بالا این است که در جانب هزینه ها، تورم رو به کاهش است و نیازی به پیش خرید برخی کالاها (مثل خودرو و ...) نیست. از منظر سرمایه گذاری هم، تقریباً همه بازارها اشباع هستند. یا باید سراغ بانک و صندوق های سرمایه گذاری بروید که قطعاً صندوق ها بهترند یا برای یافتن گزینه های جذاب سرمایه گذاری، وقت و هزینه صرف کنید. در بورس همچنان می توان برخی سهم های خوب یافت که مشروط به شرایطی یازدهی مناسب بدهند یا این که برخی نمادهای کالایی را بعد از آشنایی در زمان مناسب خریداری کرد. به طور کلی، یافتن گزینه مناسب (نسبت به سود بانکی) برای سرمایه گذاری، حتی نسبت به نیمه اول سال بسیار سخت تر است. البته شرایط ثبات اقتصادی، وضعیت بهتری برای ایجاد کسب و کار هم فراهم می کند. این گزینه را هم جدی بگیرید.

نمودار شماره ۱



نمودار شماره ۲



نمودار شماره ۳



بازارهای کالایی

اما توجه داشته باشید که همه بازارهای سرمایه گذاری در کشور، ارز و طلا و سهام نیست. هر کسب و کار یا کالایی می تواند گزینه سرمایه گذاری باشد؛ از تیر آهن تا زیره یا پسته! شاید به نظرتان این پیشنهاد نامعقول باشد. چرا که نگهداری حضور در کسب و کارها نیازمند تخصص و صرف زمان است و خرید برخی کالاها هم نیاز به زیرساخت های انبارداری و آشنایی با آن بازار و ... دارد. این توضیحات منطقی است اما با لحاظ گسترش بازارهای کالایی در بورس کالا و انرژی، این مشکل رفع می شود. چنان چه بیشتر هم گفتیم، هم اکنون امکان معامله گواهی سپرده

دیگر هیچ خبری از پیامک های ارسالی نمی شود و فرد مال‌باخته می شود یا این که برای قربانی مبلغی به عنوان هزینه خرید بلیت هواپیما به آمریکا ارسال می شود. اما در طول مدتی که فرد در سفر است با داشتن اطلاعات بانکی او تمام مبلغ واریز شده به حساب بانک خارجی را خالی می کنند و فرد نیز به محض ورود به خاک آمریکا به عنوان یکی از دست اندرکاران کلاهبرداران بازداشت می شود و به زندان می افتد.

فرد بازداشت شده هر چه بگوید که خودش هم مال‌باخته است احتمالاً مقامات آمریکایی قبول نکنند چرا که هیچ عاقلی به این راحتی گول نخواهد خورد. رابطه ای که اساس آن تنها در فضاهای مجازی قرار داشته باشد و بعد براساس همان رابطه چیزی حدود دو میلیون دلار جابه جا شود اصلاً عاقلانه به نظر نمی رسد. بسیاری از کارشناسان علت چنین ریسکی از سوی افراد را مختل شدن ذهن خلاق به خاطر تمرکز زیاد برای سریع تر پولدار شدن می‌دانند که مانع از بررسی دقیق جوانب موضوع می شود.

بنابراین اگر در شرایط سخت اقتصادی به سر می برید در گام نخست آرامش خودتان را حفظ کنید و به پیشنهادهایی که مانند شانسبی به در خانه تان آمده است با دید منفی و سوء ظن نگاه کنید.

در دام افراد شیاد و کلاهبردار می افتند. در ادامه به یکی از شگردهای کلاهبرداری اشاره می کنیم. شیوه‌ای که اساس آن در فضاهای مجازی و به ویژه اینستاگرام پی ریزی می شود و در نهایت در بهترین حالت به خالی شدن حساب بانکی قربانی و در بدترین شرایط به زندانی شدن قربانی در زندان های ایالات متحده می انجامد! در این شیوه پهن کردن دام با یک پیامک در فضای اینستاگرام صورت می گیرد. در این پیام که از سوی کسی که خود را رئیس یک بانک در ایالات متحده معرفی می کند، این گونه بیان می شود که گویا یکی از مشتریان بانک که اتفاقاً در حوالی شما زندگی می کرده یا نام خانوادگی اش بسیار شبیه شماست، فوت کرده و هیچ وارثی ندارد. در ادامه رئیس بانک برای این که این پول توسط دولت ضبط نشود به شما یک پیشنهاد فوق العاده می دهد. ۶۰ درصد سپرده بانکی را به شما می دهد و ۴۰ درصد آن را نیز خودش برمی دارد! از این جای قصه بسیار جالب است، کلاهبرداران با بررسی عکس های منتشر شده فرد در اینستاگرام سعی در ترغیب او برای وارد شدن به این معامله می کنند و متأسفانه در بیش‌تر مواقع کار حتی به اغنا و ترغیب هم نمی کشد و فرد برای دادن اطلاعات و باز کردن حساب بانکی و حتی واریز مبلغ برای انجام امور مالی پیشقدم می شود. از این جای کار عاقبت قربانی به دو صورت رقم می خورد یا این که بعد از ارسال اطلاعات و واریز پول

شانس یک بار در خانه تان را می زند!

شانس یک بار در خانه تان را می‌زند! این جمله را احتمالاً چندبار در طول زندگی تان شنیده اید با آن که فقط باید یک بار شانس در خانه تان را بزند این جمله

یکی از مهم ترین جملاتی است که به راحتی افراد را وادار می کند که ریسک های جدی را قبول کنند و متأسفانه در بیشتر موارد باید گفت که شانس هیچ گاه در خانه ای را نمی زند و در واقع این ضرب المثل تنها دستاویزی است که کلاهبرداران برای اغنای قربانیان از آن استفاده می کنند. از این که بگذریم یک سوال پیش می آید چرا ما با آن که چندین بار از این سوراخ گزیده شده ایم باز هم سعی می کنیم در موقعیت مناسب پشت در باشیم تا در شانس را باز کنیم؟

واقعیت این است که افراد در شرایط اقتصادی سخت به دنبال راه های غیر متعارف برای رسیدن به ثروت هستند. آن ها شیوه های معمول درآمدزایی را به این دلیل که تاکنون کاری را به جایی نرسانده اند قبول ندارند و به دنبال راهی برای یک شبه پولدار شدن هستند. به واقع شرایط سخت اقتصادی یکی از بهترین زمینه هایی است که ذهنیت فعال و مستقل افراد را مختل می کند و باعث می شود که افراد بیشتر از هر زمان دیگری به گزینه شانس روی بیاورند. از نظر این افراد سنگ مفت است و گنجشک نیز هم! افراد با خیال این که چیزی برای از دست دادن ندارند به راحتی

سمیه محمدنیا حنایی

روزنامه نگار

گول نخوریم