

تحلیل نقش صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات (REITs) در جان‌بخشی به ترانزنامه بانک‌ها و انقلاب در مدل‌های کسب و کارهای فریچاپی

Light تغییر یابد. فرچایزور به جای قفل کردن سرمایه در آجر و سیمان، تمرکز خود را بر هسته اصلی کسب و کار (زنجیره تامین، برندینگ، مدیریت فروش و توسعه شعب) می گذارد.

کالبدشکافی مالی

رود REITs به عنوان شریک ملکی، تأثیرات شگرفی بر صورت های مالی و نسبت های کلیدی (مانند IOR/ROI، IRR و ROA) دارد. در ادامه مقایسه ای تحلیلی بین دو حالت ارائه شده است:

۱. مقایسه ترازنامه و نسبت های مالی «فرچایزی» (دریافت کننده امتیاز):
حالت اول: بدون شراکت با REIT (مدل سنتی)
ترازنامه: بخش دارایی های ثابت (حق ریشه، رهن کامل یا خرید ملک) بسیار سنگین است.
CAPEX vs OPEX: بخش عظیمی از بودجه صرف CAPEX (مخارج سرمایه ای ملک) می شود.
نسبت های مالی: به دلیل تورم مخرج کسر (کل دارایی ها)، نسبت ROA (بازده دارایی ها) به شدت پایین است. نقدینگی برای سرمایه در گردش (تامین کالا و پرسنل) کم است.

حالت دوم: با شراکت REIT (مدل دارایی سبک)
ترازنامه: دارایی های ثابت به حداقل می رسد. ملک به عنوان دارایی عملیاتی (اجاره ای) در نظر گرفته می شود.
CAPEX vs OPEX: بودجه ملکی به OPEX (هزینه اجاره ماهانه به REIT) تبدیل می شود.

نسبت های مالی: با کاهش شدید مخرج کسر (دارایی ها)، ROA جهش خیره کننده ای پیدا می کند. IRR (ترخ بازده داخلی) پروژه برای سرمایه گذار خرد فرچایزی به دلیل کاهش سرمایه اولیه، به شدت افزایش می یابد.

۲. مقایسه ترازنامه و نسبت های مالی «فرچایزور» (اعطاکننده امتیاز):
حالت اول: بدون شراکت با REIT
ترازنامه: درگیر ساخت، خرید و نگهداری املاک شعب مرکزی یا کمکی.

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 ۰۰۳۳۸/۰۰۲۳۰۰+۰۵۶/۱۴ هیات اول موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در ایلام کتبی حوزه ثبت ملک کن تهران تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضی آقای میلاد آقایی فرزند احمد بشماره شناسنامه ۱۵ صادره از قروه در یک و پنجم دنگ شماع از ششداغ یک قطعه زمین با پناي احداثی به مساحت ۱۰/۱۳ متر مربع در قسمتی از پلاک ۱۶ فرعی از ۱۲۲ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران خریداری از مالک رسمی آقای رجبعلي بلورچی با حدود و مشخصات ذیل : شمالا به طول ۱۹/۱۵ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

شرقاً : به طول ۷/۷۷ متر درب و دیوار یست به خیابان شاهد.

جنوباً : به طول ۱۴/۰۶ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

غرباً : به طول ۷/۰۷ متر دیوار به دیوار ملک مجاور از پلاک فوق مرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار آگهی به مدت ده ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه 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 دوم : ۱۴۰۵/۰۵/۰۶/۱۱
علی زارعی فر – رئیس ثبت اسناد و ساختمانهای فاقد سند رسمی

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 ۰۰۳۳۷/۰۰۲۳۰۰+۰۵۶/۱۴ هیات اول موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در ایلام کتبی حوزه ثبت ملک کن تهران تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضی خانم میرم رضائی ایبازی فرزند محمد بشماره شناسنامه ۲۸۹۳ صادره از کرج در یک و پنجم دنگ شماع از یک و یک پنجم دنگ شماع از ششداغ یک قطعه زمین با پناي احداثی به مساحت ۱۰/۱۳ متر مربع در قسمتی از پلاک ۱۶ فرعی از ۱۲۲ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران خریداری از مالک رسمی آقای رجبعلی بلورچی با حدود و مشخصات ذیل : شمالا به طول ۱۹/۱۵ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

شرقاً : به طول ۶/۷۷ متر درب و دیوار یست به خیابان شاهد.

جنوباً : به طول ۱۴/۰۶ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

غرباً : به طول ۷/۰۷ متر دیوار به دیوار ملک مجاور از پلاک فوق مرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار آگهی به مدت ده ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه 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 دوم : ۱۴۰۵/۰۵/۰۶/۱۱
علی زارعی فر – رئیس ثبت اسناد و ساختمانهای فاقد سند رسمی

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 ۰۰۳۳۶/۰۰۲۳۰۰+۰۵۶/۱۴ هیات اول موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در ایلام کتبی حوزه ثبت ملک کن تهران تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضی آقای کاظم ملایکار فرزند قاسم بشماره شناسنامه ۱۷۸ صادره از تهران در یک و پنجم دنگ شماع از ششداغ یک قطعه زمین با پناي احداثی به مساحت ۱۰/۱۳ متر مربع در قسمتی از پلاک ۱۶ فرعی از ۱۲۲ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران خریداری از مالک رسمی آقای رجبعلي بلورچی با حدود و مشخصات ذیل : شمالا به طول ۱۹/۱۵ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

شرقاً : به طول ۷/۷۷ متر درب و دیوار یست به خیابان شاهد.

جنوباً : به طول ۱۴/۰۶ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

غرباً : به طول ۱۵/۱۵ متر دیوار به دیوار ملک مجاور از پلاک فوق مرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار آگهی به مدت ده ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه 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 دوم : ۱۴۰۵/۰۵/۰۶/۱۱
علی زارعی فر – رئیس ثبت اسناد و ساختمانهای فاقد سند رسمی

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 ۰۰۳۳۵/۰۰۲۳۰۰+۰۵۶/۱۴ هیات اول موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در ایلام کتبی حوزه ثبت ملک کن تهران تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضی آقای کاظم ملایکار فرزند قاسم بشماره شناسنامه ۱۷۸ صادره از تهران در یک و پنجم دنگ شماع از ششداغ یک قطعه زمین با پناي احداثی به مساحت ۱۰/۱۳ متر مربع در قسمتی از پلاک ۱۶ فرعی از ۱۲۲ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران خریداری از مالک رسمی آقای رجبعلي بلورچی با حدود و مشخصات ذیل : شمالا به طول ۱۹/۱۵ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

شرقاً : به طول ۷/۷۷ متر درب و دیوار یست به خیابان شاهد.

جنوباً : به طول ۱۴/۰۶ متر دیوار به دیوار عمارت احداثی از پلاک ۱۲۲ اصلی .

غرباً : به طول ۱۵/۱۵ متر دیوار به دیوار ملک مجاور از پلاک فوق مرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار آگهی به مدت ده ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه 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 دوم : ۱۴۰۵/۰۵/۰۶/۱۱
علی زارعی فر – رئیس ثبت اسناد و ساختمانهای فاقد سند رسمی

یک ماده ۱۲۰ آئین نامه ثبت در یک نوبت آگهی می شود تا چنانچه کسی مدعی وجود سند مالکیت نزد خود یا انجام معامله نسبت به ملک مرقوم می باشد از تاریخ نشر این آگهی ظرف ده روز اعتراضی خود را به ضمیمه اصل سند مالکیت یا سند معامله با این اداره اعلام و رسید دریافت نمایند تا مورد رسیدگی قرار گیرد والا پس از انقضای مدت مذکور و ترسیم واخواهی و یا در صورت اعتراض اصل سند ارائه نشود نسبت به صدور سند مالکیت المثنی طبق مقررات اقدام خواهد شد.

رئیس ثبت اسناد و املاک منطقه یک

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۶/۱۱

سخن پایانی

صندوق های سرمایه گذاری املک و مستغلات (REITs) در ایران از مرحله «بازارهای سرمایه گذاری صرف» عبور کرده و در حال تبدیل شدن به «شرکای استراتژیک توسعه» هستند. همان طور که این صندوق ها گره از ترازنامه منجمد بانک ها گشودند، اکنون ظرفیت آن را دارند که با ورود پرنرگتر به حوزه املاک تجاری (Commercial)، موتور محرک توسعه شبکه های فرنیای، اقلیت و بوم گردی، هتل ها و زنجیره های سلامت باشند. گذار از مکتب دارایی ها به سمت استفاده از دارایی ها (Asset-Light)، حلقه مفقوده پرموری در اقتصاد ایران است.

آگهی مناقصه عمومی سر

شماره سامانه تدارکات الکترونیک د

شهرداری شیراز در نظر دارد نسبت به سرمایه گذاری و مشارکت در انجام مطالعات، طراحی، ساخت، احداث و تکمیل پروژه بارکینگ تجاری و مسکونی عدالت واقع در محدوده شهرداری منطقه ۵ بلوار عدالت جنب ایستگاه مترو امیر کبیر در عرصه‌ای به مساحت ۲۴۶۲/۳۴ متر مربع به کد نوسازی ۱۳-۳۲-۵، از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای و به روش مشارکت قبلی با مشارکت سرمایه گذار اقدام نماید. لذا از اینجانب استحضار حقیقی و با حقوقی واجد شرایط دعوت بعمل می‌آید تا بوجه به موارد ذیل با مراجعه به آدرس WWW.Setadiran.ir نسبت به دریافت اسناد مناقصه و تحویل آن اقدام نمایند. در صورت عدم عضویت قبلی ثبتنام در سامانه مذکور و دریافت گواهی امضای اکثر و نیکی صاحبان امضای مجاز از سوی متقاضیان جهت شرکت در مناقصه الزامی است. ضمناً در صورت نیاز به اطلاعات بیشتر شماره تلفن: ۰۷۱۳۶۳۴۲۴۳ داخلی ۲۳۳ و شماره همراه ۰۹۱۷۱۳۲۷۸۰۱ و ۰۹۱۷۲۰۳۷۱۷ (در ساعات اداری) آماده پاسخگویی می‌باشد.

ارزش کل پروژه:

ارزش کل پروژه شامل موارد الف و ب طبق نظر کارشناسی رسمی دادگستری بر آورد گردیده است که در اسناد مناقصه قید شده است:

الف - ارزش آورده شهرداری شامل ارزش عرصه پروژه به همراه مبلغ مربوط به عوارض پروانه ساختمانی بر اساس دستور نقشه صادر به شرح مندرج در اسناد مناقصه.

ب - ارزش آورده سرمایه گذار در پروژه شامل کلیه هزینه‌های انجام مطالعات، طراحی، ساخت و احداث پروژه به شرح مندرج در اسناد مناقصه.

مدت قرارداد شامل:

مدت قرارداد ۵۱ ماه طبق شرایط مندرج در اسناد مناقصه خواهد بود.

درصد سهم پایه سرمایه گذار:

پیشنهاد دهند می‌بایست درصد سهم پیشنهادی خود از پروژه را جهت سرمایه گذاری و مشارکت، بر اساس اسناد مناقصه اعلام نماید. شرایط شرکت کنندگان:

علاوه بر شرایط کلی مندرج در اسناد مناقصه، متقاضیان باستانی ۶۵ امتیاز از ۱۰۰ امتیاز مندرج در جدول ارزیابی صلاحیت فنی و باز رکنی اسناد مناقصه را کسب نمایند و در صورت عدم کسب حداقل امتیاز فوق، پاکت (ج) پیشنهاد دهند باز کشایی نخواهد شد.

محل اجرای پروژه سرمایه گذاری:

واقع در شهرداری محدوده، شهرسازی منطقه ۵ بلوار عدالت، جنب ایستگاه مترو امیر کبیر، مطابق با نقشه موقعیت و جانمایی پیوست اسناد مناقصه می‌باشد.

مبلغ سپرده شرکت در مناقصه:

مبلغ تضمین شرکت در مناقصه در اسناد مناقصه قید گردیده است که می‌بایست بصورت ضمانتنامه بانکی معتبر، یا فیش واریزی نقدی بحساب سپرده ۰۷۱۳۶۳۴۲۴۳-۱۰۰۸۰۵۵۰ شماره شبای ۰۷۱۳۶۳۴۲۴۳-۱۰۰۸۰۵۵۰ IR کد مرجع ۱۰۲۳۲۵ یکم شهریبه چهرمان شمارا نام شرذاری شیراز.

سایر شرایط مندرج در اسناد مناقصه

* آخرین مهلت دریافت (توزیع) اسناد:

متقاضیان می‌توانند حداکثر تا ساعت ۱۴:۰۰ روز چهارشنبه مورخ