



شهررداری اهواز

سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

بسته سرمایه گذاری مشارکتی « رستوران و کافی شاپ، جزیره اهواز - کد: ۲۰۶ »



(نسخه اولیه غیر قابل استناد)

(کلیه اعداد و ارقام بصورت فرضی بوده و بعد از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و تایید هیات عالی سرمایه گذاری، قابل استناد خواهد بود)

مشاور:

شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر

آبان ۱۴۰۱

مدرسه مجازی سرمایه گذاری شهری ندیم ایران

فهرست مطالب :

| صفحه | عنوان | صفحه | عنوان |
|------|-------------------------------|------|-----------------------------|
| ۸ | ۱۶-روش مشارکت پیشنهادی | ۲ | ۱- مقدمه |
| ۸ | ۱۷-جدول زمانی پروژه | ۳ | ۲- نام پروژه |
| ۸ | ۱۸-آورده سرمایه گذار | ۳ | ۳- کد بسته |
| ۸ | ۱۹- آورده شهرداری | ۳ | ۴- آدرس پروژه |
| ۹ | ۲۰- محاسبه فروش و درآمد پروژه | ۳ | ۵- موقعیت روی نقشه شهر |
| ۹ | ۲۱- جدول هزینه ها | ۴ | ۶- موقعیت سایت |
| ۹ | ۲۲- سود | ۴ | ۷- مساحت سایت |
| ۹ | ۲۳- طول دوران | ۵ | ۸- عکس وضع موجود |
| ۱۰ | ۲۴- پایه فراخوان | ۵ | ۹- بررسی حرایم لازم الرعایه |
| ۱۰ | ۲۵- تحلیل | ۶ | ۱۰- وضعیت مالکیت |
| ۱۱ | ۲۶- فرایند تشریفات قانونی | ۶ | ۱۱- وضعیت تاسیسات شهری |
| ۱۱ | ۲۷- سایر توضیحات | ۶ | ۱۲- مشخصات پروژه |
| ۱۱ | ۲۸- تماس با ما | ۶ | ۱۳- عملکرد |
| | | ۷ | ۱۴- مشخصات قسمت اقامتی |
| | | ۷ | ۱۵- نمایی از آینده پروژه |

در جهان امروز بیش از ۷۵٪ جمعیت در شهرها ساکن هستند و بیش از هشتاد درصد اقتصاد کشورها به اقتصاد شهری متکی است. شهرداریها بعنوان متولیان شهرها حتما می بایست در حوزه ی اقتصادی بعنوان پایه و منبع اصلی توسعه شهری ورود پیدا کنند .

امروزه دولتها بنا به دلایلی توان پرداخت چنین هزینه هایی را ندارند فلذا مدلها و سیستمهای متنوعی برای کسب درآمد برای شهرداریها طراحی و بکارگرفته میشوند .

در ایران بیش از ۱۴۴۰ شهر وجود دارد که هزینه ی های خود را طی یک سیستم سنتی از محل تراکم فروشی و عوارض و بهای خدمات و فروش اموال و مستغلات و .. تامین مینمایند که به زعم اکثر کارشناسان ، ادامه این رویه موجب تخریب شهرها و عدم توسعه ی واقعی شهرها خواهد شد .

فلذا می بایست از تجربیات بین المللی شهرهای موفق الگویی و بومی سازی و اقدام شود بنابراین بایستی در ساختار سازمانی شهرداریها قسمت اقتصادی و سرمایه گذاری و مشارکت بوجود بیاید و زیر ساخت قانونی لازم برای حرکت قانونمند و شفاف و صحیح شهرداریها در حوزه درآمدهای پایدار و ناپایدار بوجود بیاید و شهرداریها بتوانند از محل منابع حاصله ، خدمات لازم را به شهروندان ارائه نمایند.

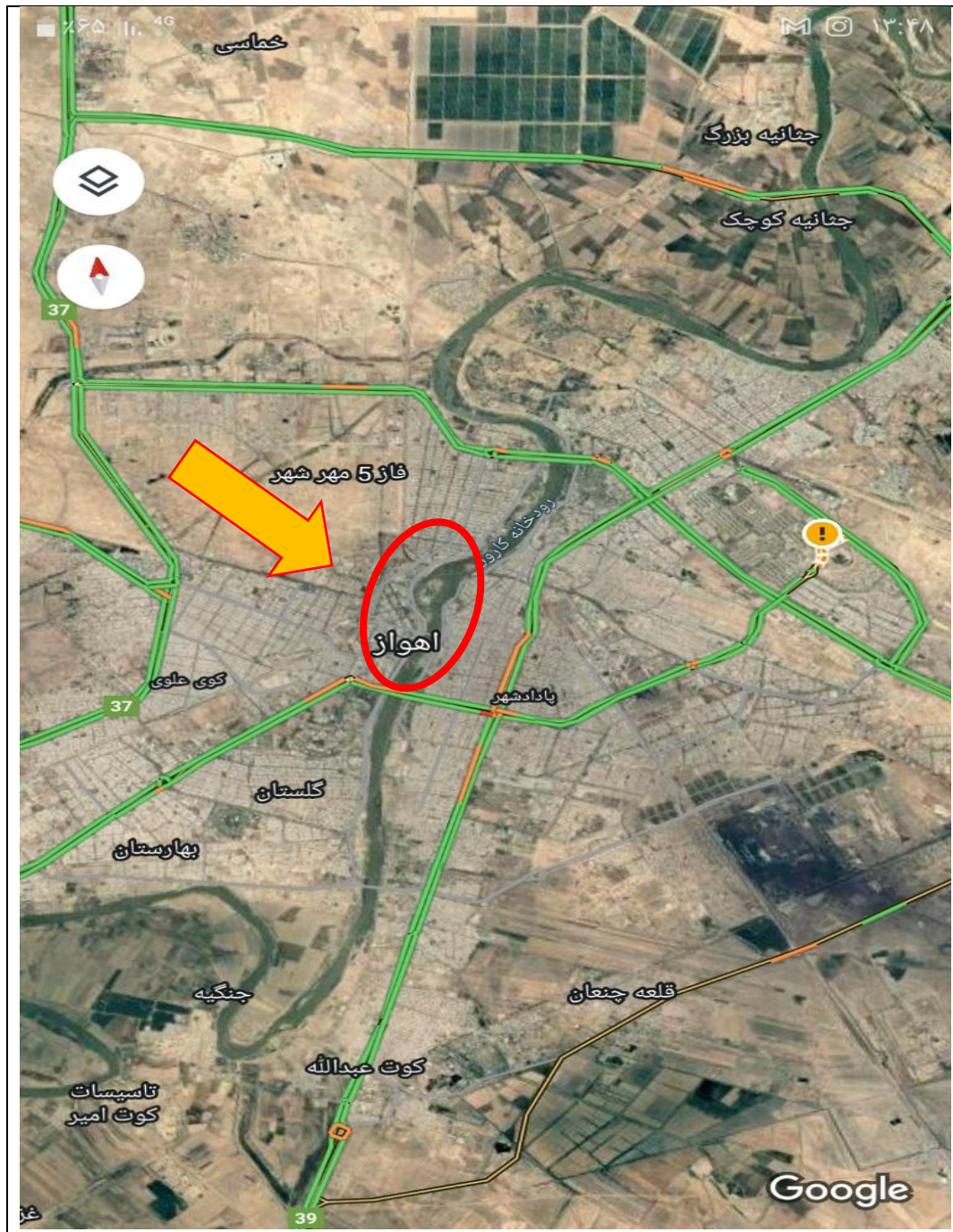
سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری کلانشهر اهواز در راستای اهداف و مأموریت اساسنامه ای خویش با احصاء فرصتهای سرمایه گذاری و فراهم نمودن محیط مشارکت با بخش خصوصی و تسهیل فرآیندهای قانونی ، ضمن ارج نهادن به بخش خصوصی در صدد اجرایی نمودن طرحهای توسعه شهری و درآمدهای پایدار با مشارکت سرمایه گذاران داخلی و خارجی می باشد .

شعار ما تحقق سه خواسته ی اصلی سرمایه گذاران : تکریم ، تسریع ، سود می باشد و هدف مان توسعه شهر اهواز و ارائه خدمات مطلوب تر به شهروندان می باشد .

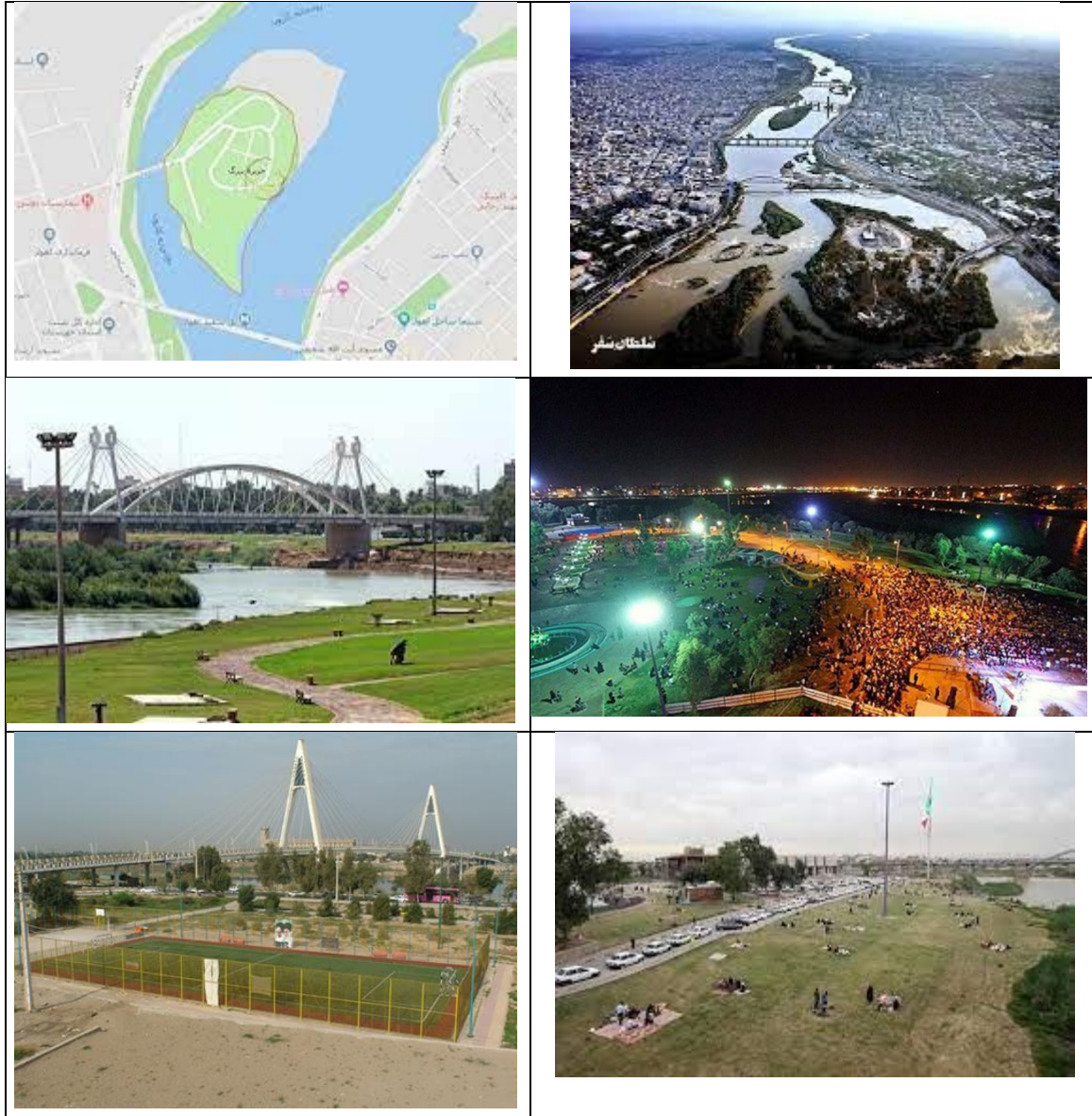
سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری اهواز

| | | |
|--------------------------------------|------------|--|
| ۲- نام پروژه : | ۳- کد بسته | ۴- آدرس پروژه: |
| " رستوران و کافی شاپ " جزیره - اهواز | ۲۰۶ | اهواز - ساحلی غربی-داخل کارون - پارک جزیره |

۵- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۸- عکس از وضع موجود پارک جزیره :



۹- **بررسی حرایم لازم الرعايه:** کلیه حرایم و عقب کشی ها مورد نیاز طبق طرحهای مصوب الزامی است با عنایت باینکه این جزیره در داخل رودخانه کارون خروشان قرار دارد فلذا از نظر این مشاور در اولویت اول هیچگونه برنامه برای سرمایه گذاری در این محل به مصلحت نمی باشد ولی چنانچه اصرار بر سرمایه گذاری باشد در اولویت آخر میتوان با رعایت تمهیدات و ضوابط مربوطه با هماهنگی کامل آب منطقه ای اقدام نمود و حتما می بایست قبل از هر اقدامی مجوزهای لازم از آب منطقه ای یا سایر ارگانهای متولی اخذ گردد .

۱۰- وضعیت مالکیت: ملک مورد نظر در اختیار شهرداری برای بهره برداری موقت می باشد .

۱۱- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

| محل تأمین زیر ساخت | امکان دسترسی | زیرساخت مورد نیاز |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اشعاب | آب |
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اشعاب | برق |
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اشعاب | گاز |
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اشعاب | مخابرات |
| شبکه موجود پیرامون | ساحلی غربی | راه اصلی |

۱۲- مشخصات کلی طرح پیشنهادی شامل چند پروژه :

| عرصه (مترمربع) | زیربنا (مترمربع) | کاربری های پیشنهادی | درصد سطح اشغال | درصد تراکم | تعداد طبقات سازه ای |
|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| ۹۱۶۶۲ | ۷۳۳۳ | گردشگری | ٪۸ | ٪۸ | یک وسبک |

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف کل پروژه پیشنهادی "

| عملکردها | اقامتی سازه سیک همسان با طبیعت | رستوران کافی شاپ سنتی و کلاسیک | فرهنگی نمایشگاهی | باغ گلها روپاز و سرپوشیده | اسپری پارک یا پارک ابی کودکان | فضای سبز و معابر داخلی وفضاهای عمومی روپاز سایر ابنیه موجود | جمع زیربنای احداثی در این طرح |
|----------------------|--|--|---------------------|------------------------------------|---|--|--|
| درصد سطح اشغال | ۱٪ | ۱٪ | ۲٪ | ۲٪ | ۲٪ | (۹۲٪) | ۸٪ |
| مساحت مترمربع | ۹۱۷ | ۹۱۷ | ۱۸۳۳ | ۱۸۳۳ | ۱۸۳۳ | - | ۷۳۳۳ |

اختلاف جزئی اعداد مربوط به گرد کردن است .

۱۳- عملکرد آینده : مجموعه گردشگری شامل: اقامتی ، کافی شاپ و رستوران ، فرهنگی و نمایشگاهی ، باغ گلها

، اسپری پارک (پارک ابی کودکان) .

۱۴- مشخصات قسمت اقامتی پروژه :

| تعداد طبقات سازه ای | درصد تراکم از کل پارک | درصد سطح اشغال از کل پارک | کاربری های پیشنهادی | زیربنا (مترمربع) | عرصه اختصاصی (مترمربع) |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| یک وسبک | ٪۱ | ٪۱ | رستوران و کافی شاپ | ۹۱۷ | ۳,۰۰۰ |

۱۵- نماهایی از آینده پروژه :



۱۶- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به یکی از دو روش زیر :
- (ساخت - بهره برداری - تحویل) - (B.O.T) .
- (ساخت - بهره برداری - اجاره - تحویل) - (B.O.L.T) .
- هر دو مورد از نوع : زمین و مجوز از شهرداری و ساخت و بهره برداری از سرمایه گذار .

۱۷- جدول زمان بندی پیشرفت پروژه بر اساس نوع آورده ها:

| سال | سال اول |
|-------------|---------|
| مالکیت زمین | ۱۰۰٪ |
| پروانه | ۱۰۰٪ |
| ساخت | ۱۰۰٪ |

۱۸- آورده سرمایه گذار:

" جدول آورده های سرمایه گذار - بدون اعمال نرخ تنزیل و تورم "

| نوع آورده | مقدار(مترمربع) | ارزش واحد (ریال) | ارزش کل (ریال) |
|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------------|
| آماده سازی محوطه | 3000 | 5.000.000 | 15.000.000.000 |
| سازه سبک | 917 | 80.000.000 | 73.360.000.000 |
| انشعابات و مبلمان و تجهیزات و ... | -- | - | 11.640.000.000 |
| اخذ مجوزهای غیر شهرداری | - | - | - |
| جمع کل آورده سرمایه گذار | - | - | 100.000.000.000 |

۱۹- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

| ردیف | عنوان آورده | مقدار - مترمربع | ارزش واحد - ریال | ارزش کل - ریال |
|------|---------------|-----------------|------------------|----------------|
| ۱ | زمین | ۳,۰۰۰ | - | - |
| ۲ | پروانه و مجوز | ۹۱۷ سازه | - | - |
| | جمع | - | - | - |

با عنایت باینکه روش مشارکت در این پروژه جزو روشهای بهره برداری موقت می باشد فلذا نیازی به ارزیابی آورده های شهرداری نمی باشد .

۲۰- محاسبه فروش پروژه :

| ردیف | عنوان | ظرفیت نفر در روز | متوسط فروش به ازای هر فرد | تعداد روزهای کارکرد در سال | ضریب اشغال | جمع سالانه ریال |
|------|---------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------|
| ۱ | درآمد فروش رستوران | ۱۰۰ | سه میلیون ریال | ۱۲ ماه ۲۵ روزه | ۷۰٪ | ۶۳ میلیارد ریال |
| ۲ | درآمد فروش کافی شاپ | ۱۰۰ | یک میلیون ریال | ۱۲ ماه ۲۵ روزه | ۸۰٪ | ۲۴ میلیارد ریال |
| | جمع کل | - | - | - | | ۸۷ میلیارد ریال |

۲۱- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

| ردیف | عنوان | تعداد | جمع هزینه ماهانه | تعداد ماه | سالانه - ریال |
|------|--|----------------------------------|---------------------|--------------|----------------|
| ۱ | هزینه های پرسنلی | ۸ نفر هر فرد هشت تومان ماهانه | ۶۴۰ میلیون ریال | ۱۲ | ۷,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| ۲ | مواد اولیه | ۲۵٪ فروش | - | ۱۲ | ۲۱,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| ۳ | مالیات و متفرقه و بیمه مصارف انشعابات و نگهداری | ۱۵٪ فروش | - | ۱۲ | ۱۳,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| ۴ | سهم شرکت شهرداری | ۲۰٪ از فروش کل | - | ۱۲ | ۲۱,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | جمع کل | - | - | - | ۶۴,۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰ |

۲۲- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۸۷ میلیارد ریال - ۶۴ میلیارد ریال = ۲۳ میلیارد ریال

۲۳- محاسبه طول دوران مشارکت:

عرف محاسبه طول دوره مشارکت در روشهای بهره برداری موقت عبارت است از :

حجم سرمایه گذاری یا کل آورده سرمایه گذار تقسیم بر سود سالانه ضربدر یک و نیم .

۱۰۰ میلیارد ریال / ۲۳ میلیارد ریال \times ۱/۵ = شش و نیم سال

نیم سال تشویقی برای جذب سرمایه گذار جمعا هفت سال طول دوران مشارکت

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید هفت سال پس از اتمام دوره ساخت (نه ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید کل مجموعه اعم از زمین و ساختمانهای مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی و نیز انشعابات ماخوذه را به سرمایه پذیر یا شهرداری واگذار نماید . میلمان و میز و صندلی و تجهیزات آشپزخانه متعلق به سرمایه گذار خواهد بود .

۲۴- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۱۰۰ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت هفت سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) بیست درصد از درآمدها .

بنابر این از سه مورد فوق دو مورد ثابت و یکی از موارد بعنوان پایه فراخوان بصورت متغیر تعیین گردد.

ب (روش B.O.L.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۱۰۰ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت هفت سال

رقم سهم شرکت ثابت (اجاره سالانه) شهرداری : در سال اول ۲۱,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و هر سال به رقم سال قبل بیست

درصد به آن افزایش تعلق خواهد گرفت .

بنابر این از سه مورد فوق دو مورد بصورت ثابت و یک مورد بعنوان پایه فراخوان بصورت متغیر تعیین گردد .

۲۵- تحلیل :

با توجه به وضعیت فعلی و عمومی اقتصاد کشور و نرخ تنزیل ۱۶ یا ۱۸ درصد با کف تورم ۴۰ الی ۶۰ درصد ، اعمال نرخ تنزیل و تورم ، موجب انحراف معیار گسترده در ارقام خواهد بود فلذا از روش " قیمتها به سال صفر " استفاده شده و تمام محاسبات با فرض تنزیل صفر و تورم صفر و به قیمت های سال صفر محاسبه شده است .

۲۶- جدول فرآیند تشریفات قانونی :

| ردیف | فرآیند | ردیف | فرآیند |
|------|--|------|--|
| ۱ | احصاء فرصتهای سرمایه گذاری | ۱۱ | تدوین بسته مشارکتی (نسخه نهایی) |
| ۲ | تهیه مستندات لازم | ۱۲ | تدوین اسناد فراخوان |
| ۳ | تدوین بسته مشارکتی (نسخه اولیه) | ۱۳ | تدوین پیش نویس قرارداد مشارکت |
| ۴ | بررسی اولیه بسته مشارکتی در سازمان و انجام اصلاحات لازم | ۱۴ | اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای جزییات |
| ۵ | اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای کلیات بسته | ۱۵ | اخذ مصوبه هیات مدیره برای جزییات |
| ۶ | اخذ مصوبه هیات مدیره برای کلیات بسته | ۱۶ | انتشار فراخوان و تبلیغ و اطلاع رسانی |
| ۷ | اخذ مصوبه کمیسیون ماده پنج و شورای اسلامی شهر هر کدام در صورت لزوم | ۱۷ | بازگشایی پاکات الف و ب در کارگروه کارشناسی |
| ۸ | استعلامات لازم | ۱۸ | بازگشایی پاکت ج در هیات مدیره |
| ۹ | بازاریابی و مذاکره با سرمایه گذاران | ۱۹ | عقد قرارداد و ابلاغ |
| ۱۰ | تهیه لیستوفر مصالح و ارزیابی عناصر مشارکت توسط کارشناسان رسمی - آورده ها و سهم الشرکه طرفین : حجم سرمایه گذاری - درآمد و هزینه و سود و طول دوران مشارکت | ۲۰ | اخذ ضمانت نامه ها تحویل زمین و شروع پروژه و نظارت |

۲۷- سایر توضیحات لازم : پیشنهاد میشود از برندهای فعال و معتبر استانی یا ملی دعوت به سرمایه گذاری شود .

۲۸- تماس با ما :

| عنوان | تلفن | دورنویس | سایت | ایمیل |
|---|----------------|----------------|---|----------------------|
| شهرداری اهواز (سازمان سرمایه گذاری و مشارکتها) | ۰۶۱ - ۳۳۳۳۶۷۰۱ | ۰۶۱ - ۳۳۳۳۶۷۰۲ | http://invest.ahvaz.ir | info@invest.ahvaz.ir |