



شهرداری اهواز

سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

بسته سرمایه گذاری مشارکتی «باغ پرندگان، نخلستان اهواز-کد: ۲۰۹»



(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 نخواهد 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 الرعايه
۱۰	۲۵-تحليل	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 الگوبری 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.

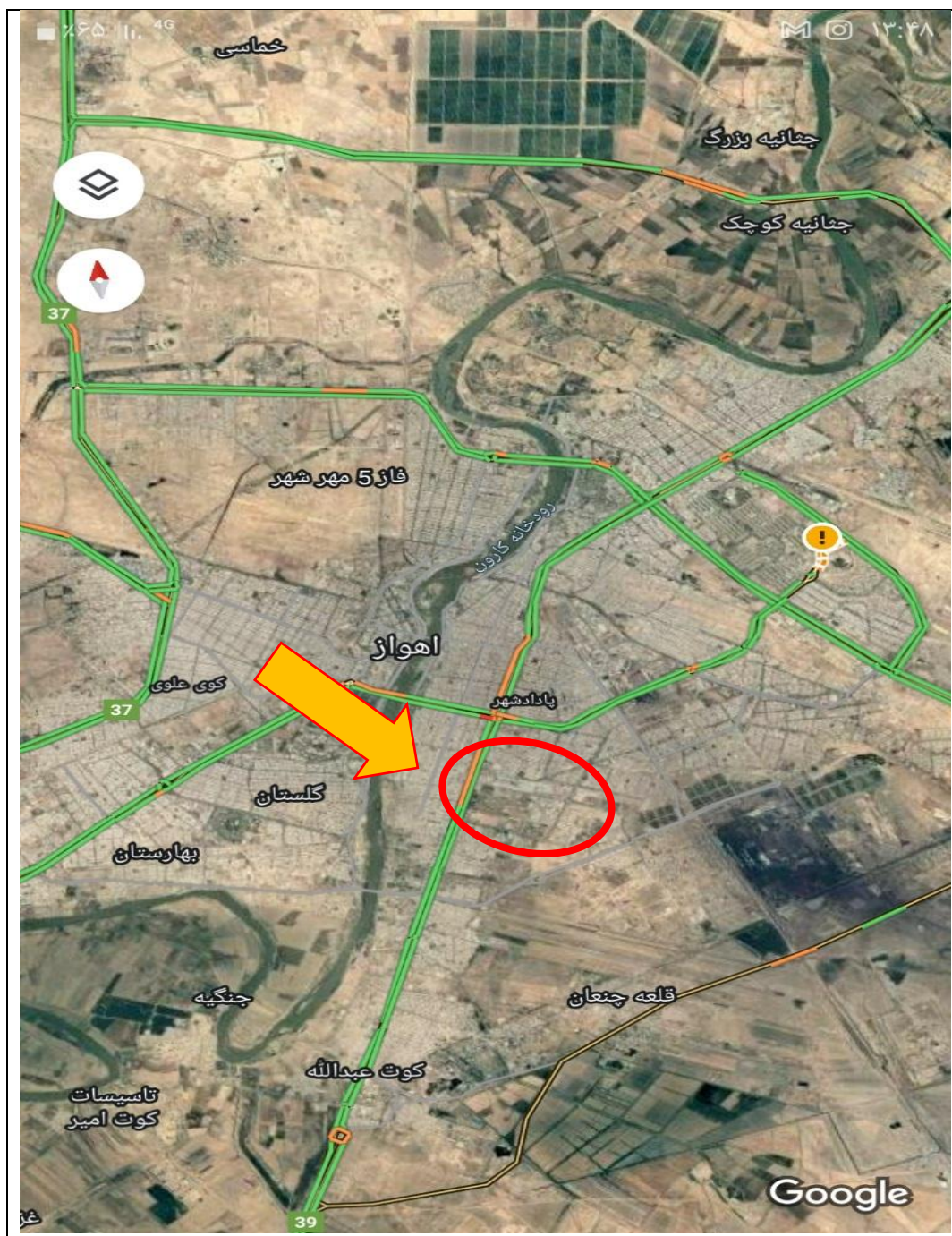
سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری کلانشهر اهواز در راستای اهداف و مأموریت اساسنامه ای خویش با احصاء فرصتهای سرمایه گذاری و فراهم نمودن محیط مشارکت با بخش خصوصی و تسهیل فرآیندهای قانونی ، ضمن ارج نهادن به بخش خصوصی در صدد اجرایی نمودن طرحهای توسعه شهری و درآمدهای پایدار با مشارکت سرمایه گذاران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

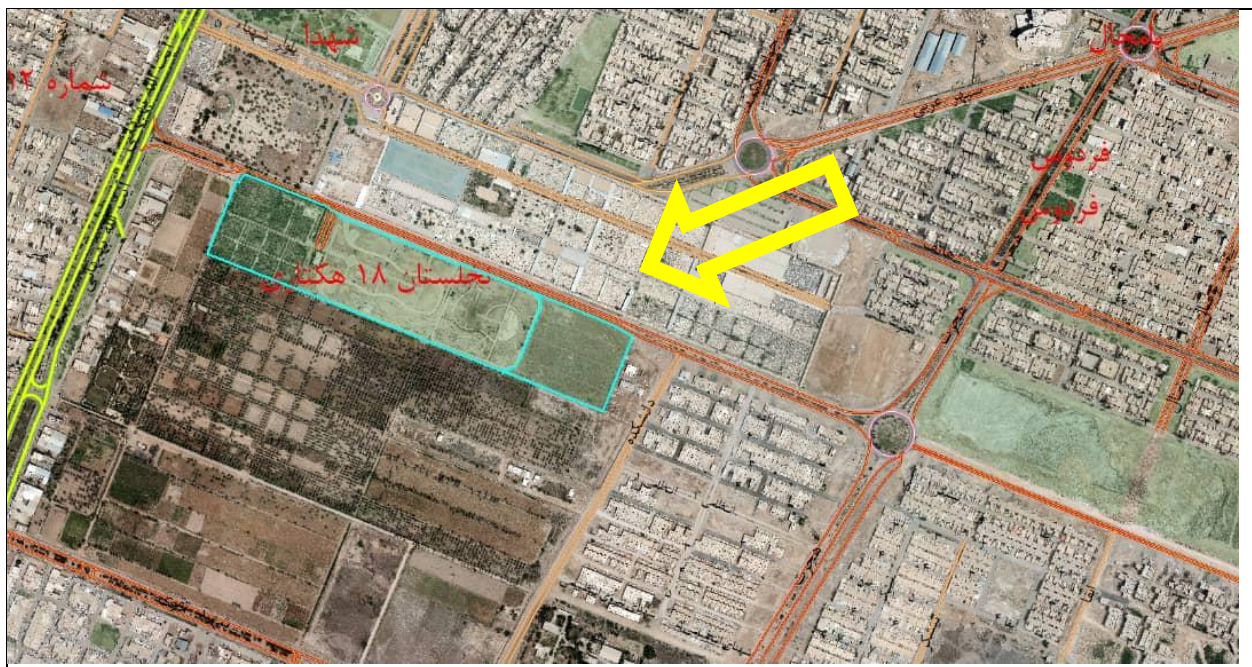
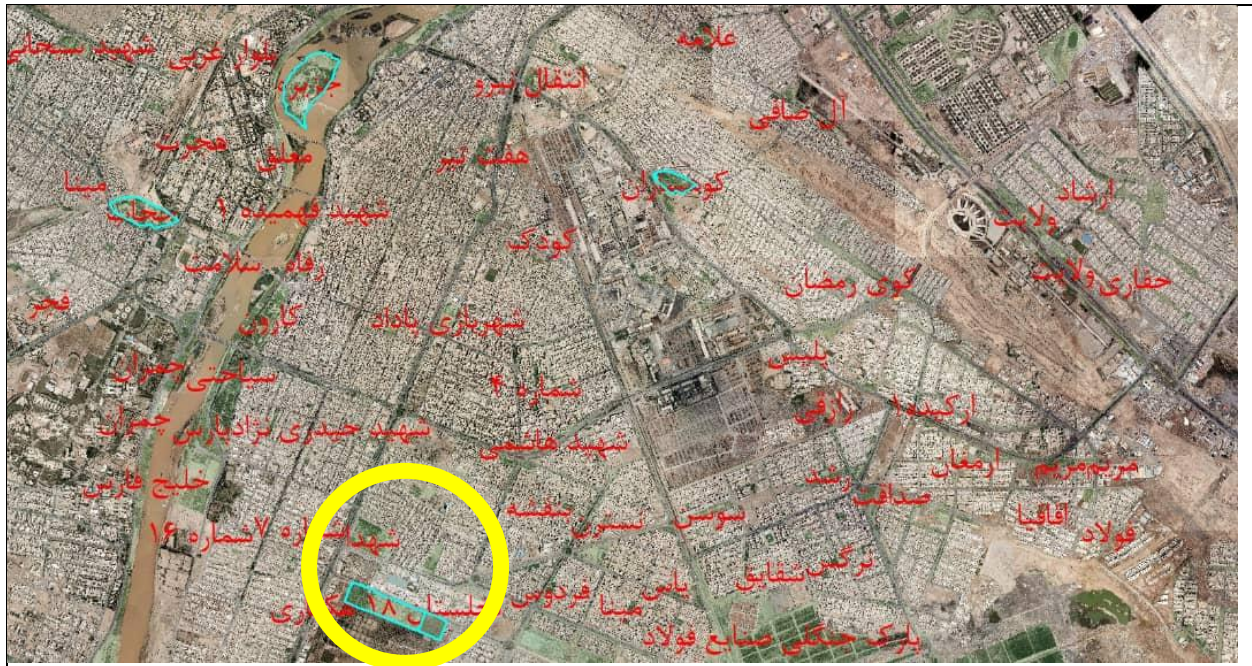
سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری اهواز

۲- نام پروژه:	۳- کد بسته	۴- آدرس پروژه:
"باغ پرندگان" نخلستان - اهواز	۲۰۹	بلوار آیت اله بهبهانی مقابل بهشت آباد - پارک نخلستان

۵- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۶- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۷- مساحت ملک: کل حدوداً چهار ده و نیم هکتار (۱۴۵ هزار مترمربع) .

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 .

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 اتشعاب	آب
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	برق
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	گاز
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	مخابرات
شبکه موجود پیرامون	بلوار ایت اله بهبهانی	راه اصلی

۱۲- مشخصات کلی طرح پیشنهادی شامل چند پروژه :

تعداد طبقات سازه ای	درصد تراکم	درصد سطح اشغال	کاربری های پیشنهادی	زیربنا (مترمربع)	عرصه (مترمربع)
یک وسبک	۶٪	۶٪	گردشگری	۸۷۰۰	۱۴۵۰۰۰

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

جمع زیربنای احداثی در این طرح	فضای سبز و معابر داخلی و فضاهای عمومی روباز سایر ابنیه موجود	باغ پرندگان مسقف توری	رستوران کافی شاپ سنتی و کلاسیک	عملکردها
۶٪	(۹۴٪)	۵٪	۱٪	درصد سطح اشغال
۸۷۰۰	-	۷۲۵۰	۱۴۵۰	مساحت مترمربع

اختلاف جزئی اعداد مربوط به گرد کردن است .

۱۳- عملکرد آینده : مجموعه گردشگری شامل: کافی شاپ و رستوران ، باغ پرندگان .

۱۴- مشخصات قسمت باغ پرندگان پروژه :

تعداد طبقات سازه ای	درصد تراکم از کل پارک	درصد سطح اشغال از کل پارک	کاربری های پیشنهادی	زیربنا ی توری (مترمربع)	عرصه اختصاصی (مترمربع)
توری	۵٪	۵٪	باغ پرندگان	۷۲۵۰	۷۲۵۰

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	7250	5.000.000	36.250.000.000
سازه سبک	7250	5.000.000	36.250.000.000
گلکاری و تزیین محوطه با گل ارایبی	--	-	7.500.000.000
انواع پرندگان و حیوانات مرتبط			20.000.000.000
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	۷۲۵۰	-	-
۲	پروانه و مجوز	۷۲۵۰ سازه توری	-	-
	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 :

رد یف	عنوان	تعداد نفر بازدید روزانه	بهاء بلیط ریال	درآمد روزانه ریال	ضریب اشغال	ماههای کارکرد و هر ماه ۲۷ روز	جمع سالانه ریال
۱	فروش بلیط	۳۰۰	پانصد هزار	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	٪ ۷۰	۱۲	۳۴,۰۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	مسابقات و آموزشها و تبلیغات و بوفه وعکاسی و فیلمبرداری و فروش پرنده	-	-	-	-	۱۲	۵,۹۸۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	-	-	-	-	-	۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۲۱- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

رد یف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه - ریال
۱	هزینه های پرسنلی	۵ نفر هر فرد نه تومان ماهانه	۴۵۰ میلیون ریال	۱۲	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	مالیات و متفرقه و بیمه مصارف انشعابات و کود و...	٪ ۱۰ فروش	-	۱۲	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	سهم الشرکه شهرداری	٪ ۳۰ از فروش کل	-	۱۲	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	گلکاری مستمر و نگهداری پرندگان	٪ ۱۰ از فروش	-	۱۲	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	-	-	-	۲۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۲۲- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۴۰ میلیارد ریال - ۲۵,۴ میلیارد ریال = ۱۴,۶ 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 .

$$100 \text{ میلیارد ریال} / 14,6 \text{ میلیارد ریال} \times 1/5 = \text{حدود ده و نیم سال} = \text{یازده سال}$$

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید ۱۱ 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 سازه های مجموعه و کل باغ بصورت دایر را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی و نیز انشعابات ماخوذه را به سرمایه پذیر یا شهرداری واگذار نماید . مبلمان و میز و صندلی و تجهیزات قابل نقل پرتابل 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 ۱۱ سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۳۰ 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 ۱۱ سال

رقم سهم شرکت ثابت (اجاره سالانه) شهرداری : در سال اول ۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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 " قیمتتها به سال صفر " استفاده شده و تمام محاسبات با فرض تنزیل صفر و تورم صفر و به قیمتتهای 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 وانجام 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 تحويل 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 سرمایه‌گذاری و مشارکتها)	۰۶۱ - ۳۳۳۳۶۷۰۱	۰۶۱ - ۳۳۳۳۶۷۰۲	http://invest.ahvaz.ir	info@invest.ahvaz.ir