



شهرداری اهواز

سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

بسته سرمایه گذاری مشارکتی «شهربازی، پارک حجاب اهواز-کد: ۲۱۳»



(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	۵	۱۰- وضعیت مالکیت
۱۱	۲۶- فرایند تشریفات قانونی	۵	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.

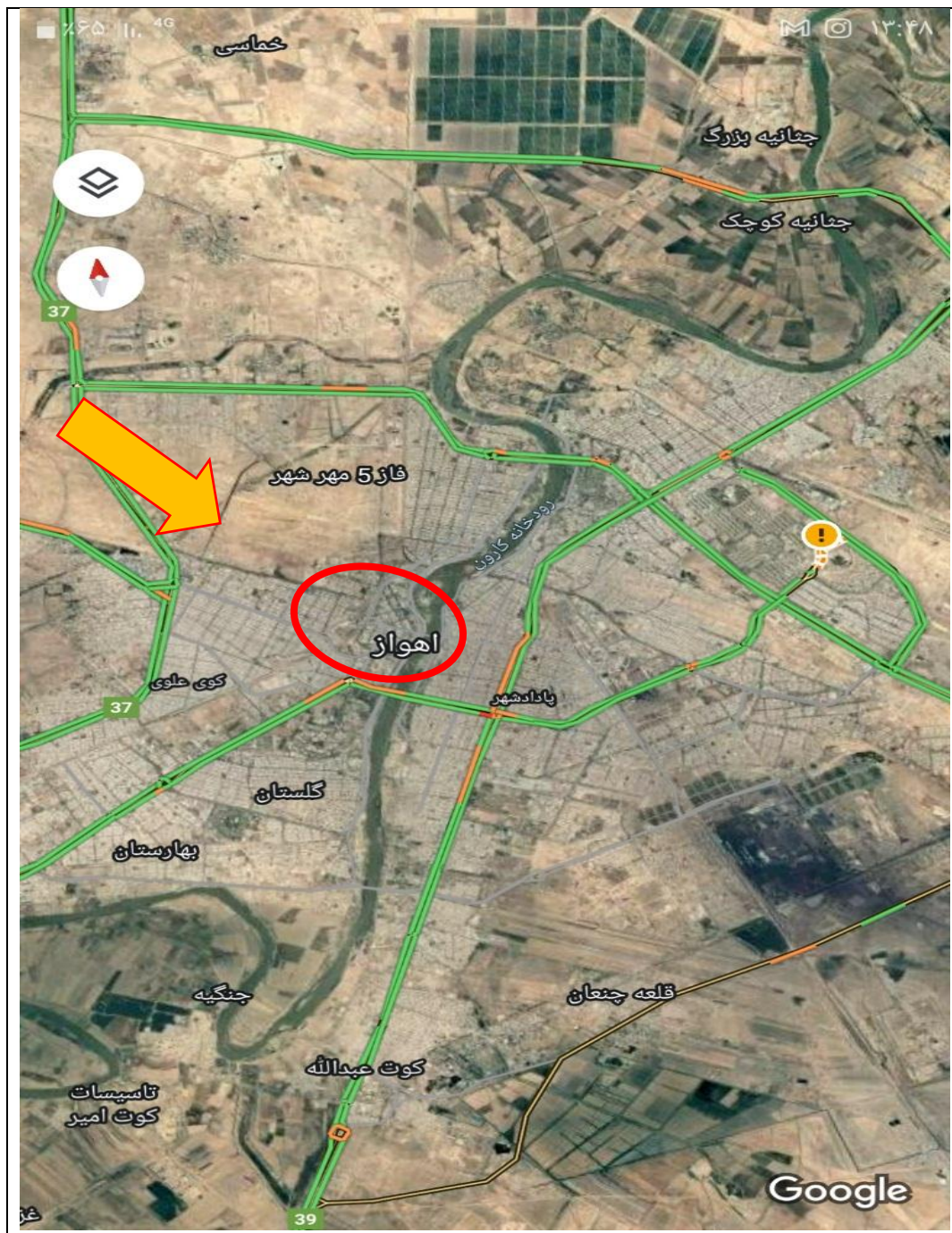
سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری کلانشهر اهواز در راستای اهداف و ماموریت اساسنامه ای خویش با احصاء فرصتهای سرمایه گذاری و فراهم نمودن محیط مشارکت با بخش خصوصی و تسهیل فرآیندهای قانونی ، ضمن ارج نهادن به بخش خصوصی در صدد اجرایی نمودن طرحهای توسعه شهری و درآمدهای پایدار با مشارکت سرمایه گذاران 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:
"شهر بازی" پارک حجاب	۲۱۳	منطقه چهار - میدان آذربایجانیها - پارک حجاب ۱

۵- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۸- عکس از وضع موجود پارک حجاب :



۹- بررسی حرایم لازم الرعایه: 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	میدان آذرایاجانیها	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	۷٪	۷٪	گردشگری	۵۵۷۰	۷۹۵۵۶

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

جمع زیربنای احداثی در این دو طرح	فضای سبز و معابر داخلی و فضاهای عمومی روباز سایر ابنیه موجود	باغ تالار	شهربازی	عملکردها
۷٪	(۹۳٪)	۳٪	۴٪	درصد سطح اشغال
۵۵۷۰	-	۲۳۸۶	۳۱۸۴	مساحت مترمربع

اختلاف جزئی اعداد مربوط به گرد کردن است .

۱۳- عملکرد آینده : مجموعه گردشگری شامل: شهربازی و باغ تالار .

۱۴- مشخصات قسمت شهربازی پروژه :

تعداد طبقات سازه ای	درصد تراکم از کل پارک	درصد سطح اشغال از کل پارک	کاربری های پیشنهادی	زیربنای (مترمربع)	عرصه اختصاصی (مترمربع)
یک	۴٪	۴٪	شهربازی	۵۰۰	۳۱۸۴



Photo : Mohammad Rafiei Movahed

۱۶- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
آماده سازی محوطه عمومی و میلمان و نور پردازی و ...	5.000	سه میلیون ریال	۱۵,۰۰۰ میلیون ریال
احداث سالن سرپوشیده شامل : شهربازی - مدیریت - سرویس بهداشتی - خدمات مادر - بوفه داخل مجموعه - نمازخانه و ...	1.000	پنجاه میلیون ریال	۵۰,۰۰۰ میلیون ریال
انشعابات و تجهیزات و متفرقه جعبه کمکهای اولیه ، کپسولهای آتش خاموش کن و بیمه و کسورات	-	-	۵,۰۰۰ میلیون ریال
دستگاههای بازی روباز	-	متوسط پانزده دستگاه ده میلیاردی یا ده دستگاه پانزده میلیاردی یا سایر ترکیبها	۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال
دستگاه های بازی داخل سالنی	-	متوسط بیست دستگاه دو میلیاردی یا ده دستگاه چهار میلیاردی یا هر ترکیب دیگر	۴۰,۰۰۰ میلیون ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	260.000.000.000

x- کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمتتهای قطعی طی گردد.

۱۷- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- زمین .
 - مجوزهای لازم برای ساخت .
- تبصره : با عنایت باینکه روش سرمایه گذاری از نوع بهره برداری موقت می باشد فلذا نیاز به ارزیابی آورده های شهر داری نمی باشد .

۱۸- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد دستگاه	ظرفیت دستگاه روزانه	بهای بلیط ریال	درآمد روزانه میلیون ریال	ضریب پیک ماهانه	تعداد ماههای کارکرد در سال و هر ماه ۲۷ روز	جمع سالانه ریال
۱	دستگاههای داخل سالن	۲۰	۴۰	صد هزار	۸۰	۷۰٪	۱۲	۱۸,۱۴۴,۰۰۰,۰۰۰
۲	دستگاههای محوطه	۱۵	۱۰۰	دویست هزار	۳۰۰	۷۰٪	۱۲	۶۸,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	سایر بازیهای بدون دستگاه	-	۱۰۰	پنجاه هزار	۵	۷۰٪	۱۲	۱,۱۳۴,۰۰۰,۰۰۰
۴	متوسط بوفه داخلی و تبلیغات و	-	-	-	-	-	۱۲	۲,۶۸۲,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل						-	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

×- کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمتتهای قطعی طی گردد.

۱۹- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۲۰ نفر (هر نفر شش میلیون تومان)	۱۲ میلیون ریال	۱۲	۱۴۴۰۰ میلیون ریال
۳	مالیات و انواع بیمه ها و استانداردها و مصارف انشعابات و نگهداری و تعمیرات و متفرقه	۲۰٪ فروش	-	۱۲	۱۸۰۰۰ میلیون ریال
۴	سهم الشرکه شهرداری	۳۰٪ فروش	-	۱۲	۲۷۰۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۵۹,۴۰۰ میلیون ریال

×- کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمتتهای قطعی طی گردد.

× - با عنایت باینکه روش بصورت B.O.T یا B.O.L.T خواهد بود فلذا هر چقدر سهم شرکت شهرداری افزوده شود به همان نسبت به طول دوران مشارکت افزوده میشود و این موضوع به نفع طرفین است .

۲۰- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه	تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه =
۳۰,۶۰۰ میلیون ریال	۹۰,۰۰۰ میلیون ریال - ۵۹,۴۰۰ میلیون ریال =

× - کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمت‌های قطعی طی گردد.

۲۱- 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 .

طول دوران مشارکت	حجم سرمایه گذاری یا کل آورده سرمایه گذار تقسیم بر سود سالانه ضربدر یک و نیم .
حدود سیزده سال	۲۶۰,۰۰۰ میلیون ریال / ۳۰,۶۰۰ میلیون ریال × ۱/۵
یک سال	آیتم تشویقی برای حمایت از سرمایه گذاری
چهارده سال	-

× - کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمت‌های قطعی طی گردد.

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می‌باید چهارده سال پس از اتمام دوره ساخت (دوازده ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره‌برداری، سرمایه‌گذار باید کل مجموعه را (باستثناء دستگاههای بازی) را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه‌پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل دستگاههای بازی و مبلمان قابل نقل و .. به سرمایه‌گذار تعلق خواهد گرفت .

۲۲- ارقام پایه فراخوان سرمایه‌گذاری این پروژه :

الف) روش B.O.T

آورده سرمایه‌گذار	طول دوران مشارکت	سهم سرمایه‌پذیر (شهرداری)
۲۶۰ میلیارد ریال	۱۴ سال	سی 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

آورده سرمایه‌گذار	طول دوران مشارکت	رقم سهم شرکت ثابت (اجاره سالانه) شهرداری	سایر توضیحات
۲۶۰ میلیارد ریال	۱۴ سال	در سال اول ۲۷,۰۰۰ میلیون ریال	هر سال به رقم سال قبل بیست درصد افزایش تعلق خواهد گرفت .

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

۲۳- 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 قیمت‌های سال صفر محاسبه شده است .

۲۴- 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

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

۲۶- 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