



شهرداری اهواز

سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

بسته سرمایه گذاری مشارکتی «باغ تالار، پارک حجاب اهواز-کد: ۲۱۴»



(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 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
		۶	۱۴- مشخصات قسمت طرح
		۶	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.

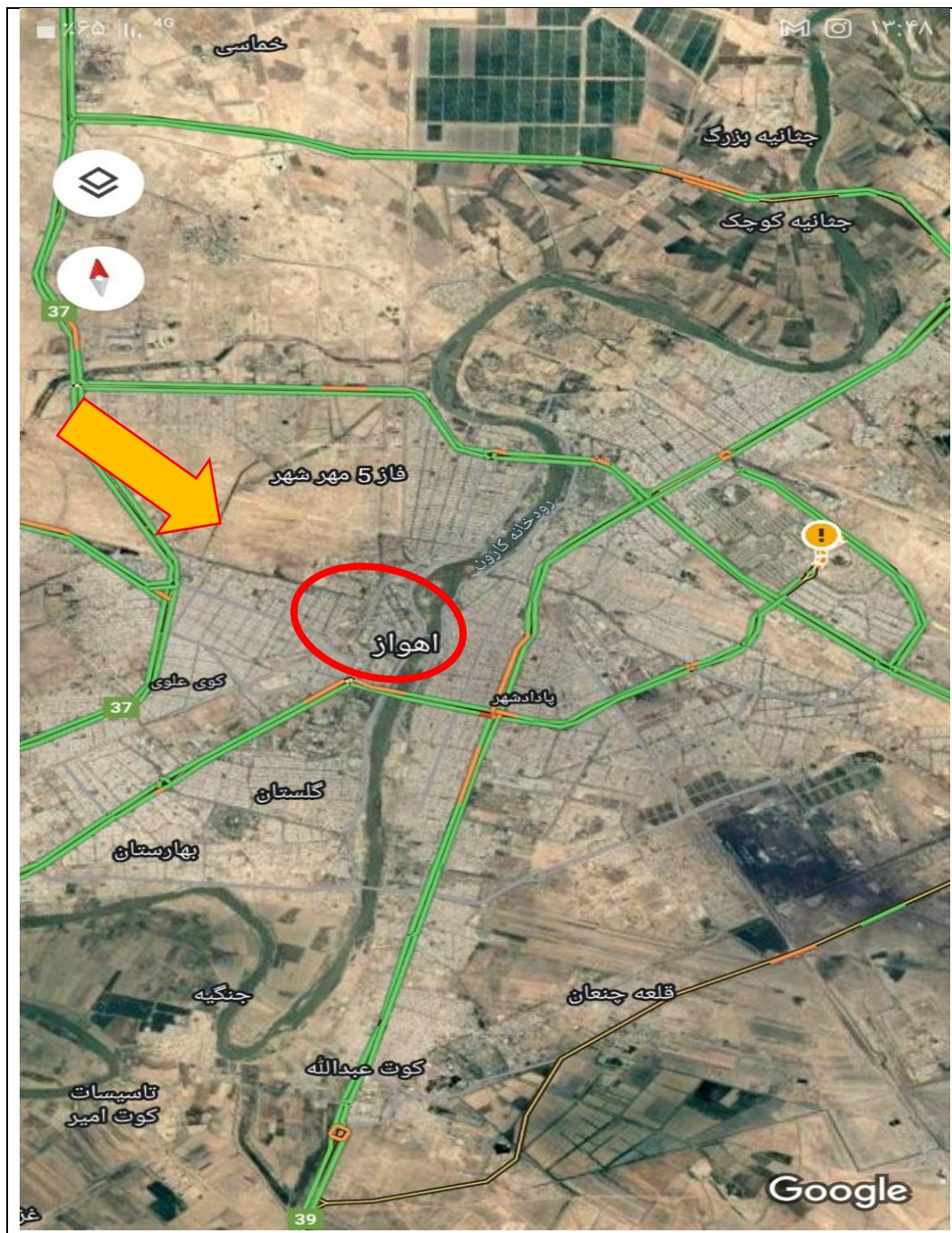
سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری کلانشهر اهواز در راستای اهداف و مأموریت اساسنامه ای خویش با احصاء فرصتهای سرمایه گذاری و فراهم نمودن محیط مشارکت با بخش خصوصی و تسهیل فرآیندهای قانونی ، ضمن ارج نهادن به بخش خصوصی در صدد اجرایی نمودن طرحهای توسعه شهری و درآمدهای پایدار با مشارکت سرمایه گذاران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

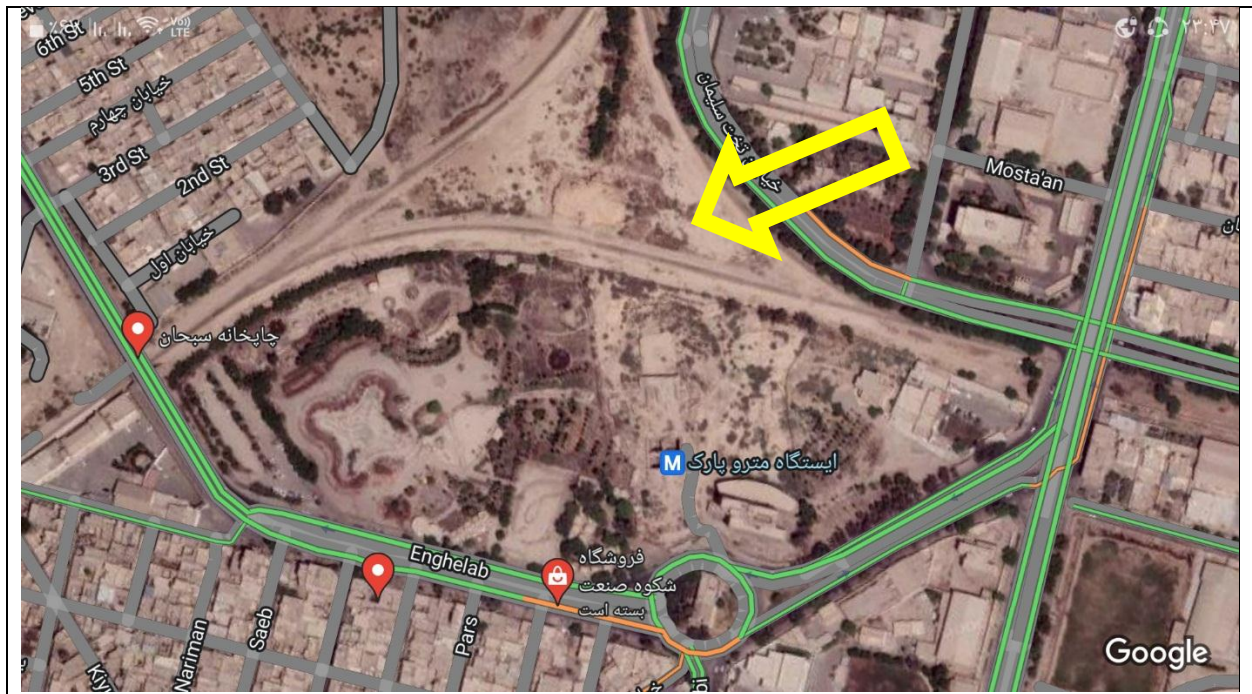
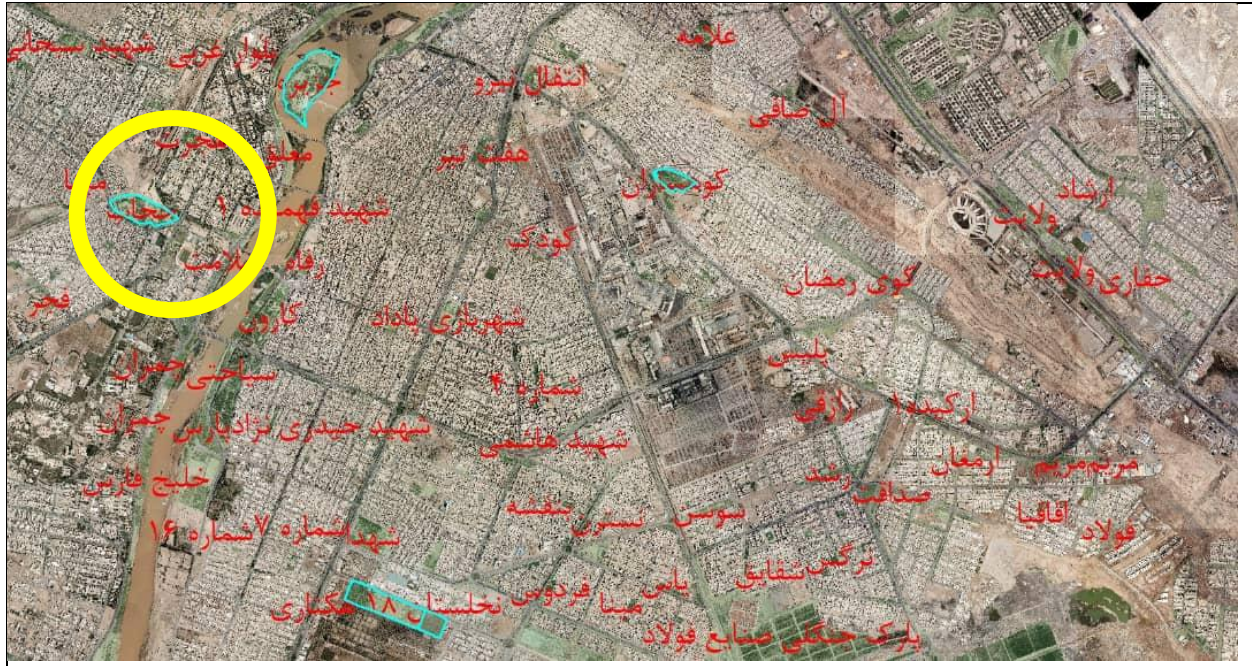
سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری اهواز

۲- نام پروژه:	۳- کد بسته	۴- آدرس پروژه:
"باغ تالار" پارک حجاب	۲۱۴	منطقه چهار - میدان آذربایجانیه - پارک حجاب ۱

۵- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۶- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۷- مساحت ملک : کل حدوداً هشت هکتار (۷۹,۵۵۶ مترمربع)

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 .

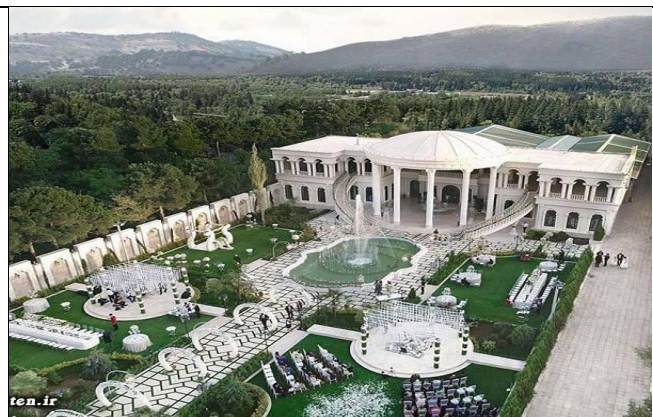
۱۳- عملکرد آینده : مجموعه گردشگری شامل: شهربازی و باغ تالار .

۱۴- مشخصات قسمت باغ تالار 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	۳٪	۳٪	باغ تالار	۵۰۰	۲۳۸۶

۱۵- روش پیشنهادی مشارکت:

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



۱۷- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
زیرسازی واحداث باغ تالار قسمت روباز	۱۸۸۶	شش میلیون ریال	۱۱,۳۱۶,۰۰۰,۰۰۰
احداث ساختمان سالن تالار و آشپزخانه مدیریت - سرویس بهداشتی -- نمازخانه	500	هفتاد میلیون ریال	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تجهیزات و مبلمان و امکانات تالار و باغ	-	-	۱۰,۰۰۰ میلیون ریال
انشعابات و تجهیزات و متفرقه و بیمه و کسورات	-	-	۱,۵۰۰ میلیون ریال
احداث پارکینگ روباز با کف آسفالت	1500	سه میلیون ریال	۴۵۰۰ میلیون ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار-ریال	-	-	۶۲,۳۱۶,۰۰۰,۰۰۰

x- 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.

۱۸- 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 .

۱۹- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد تایم روزانه	بهاء اجاره هر تایم ریال	درآمد روزانه ریال	ضریب اشغال	ماههای کارکرد و هر ماه ۲۷ روز	جمع سالانه ریال
۱	فروش تایم مراسم	یک	دویست میلیون	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰٪	۱۲	۴۵,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	اجاره باغ بابت عکاسی و فیلمبرداری و سایر برنامه ها	-	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪	۱۲	۸,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	سود فروش غذا و میوه و سایر خدمات	-	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪	۱۲	۸,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	-	-	-	-	-	۶۱,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰

x- 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.

۲۰- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۴ نفر (هر نفر شش میلیون تومان)	۲۴۰ میلیون ریال	۱۲	۲,۸۸۰ میلیون ریال
۳	مالیات و انواع بیمه و مصارف انشعابات و نگهداری و مواد مصرفی و متفرقه	۱۰٪ فروش	-	۱۲	۶,۱۵۶ میلیون ریال
۴	سهم شرکت شهرداری	۵۰٪ فروش	-	۱۲	۳۰,۷۸۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۳۹,۸۱۶ میلیون ریال

x- 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.

x- 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.

۲۱- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه	تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه =
۲۱,۷۴۴ میلیون ریال	۶۱,۵۶۰ میلیون ریال - ۳۹,۸۱۶ 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.

۲۲- 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 شش سال	۸۹,۰۰۰ میلیون ریال / ۲۱,۷۴۴ میلیون ریال $\times 1/5$
یک سال	آیتم تشویقی برای حمایت از سرمایه گذاری
هفت سال	-

×- 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.

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 را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل تجهیزات آشپزخانه ، مبلمان قابل نقل و .. به سرمایه گذار تعلق خواهد گرفت . مجموعه زمین و درختان و محوطه سازی بصورت ترمیم شده و قابل استفاده به شهرداری تعلق خواهد گرفت .

۲۳- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف) روش B.O.T

سهم سرمایه پذیر (شهرداری)	طول دوران مشارکت	آورده سرمایه گذار
پنجاه درصد از درآمدها	هفت سال	۸۹ میلیارد ریال

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

سایر توضیحات	رقم سهم شرکت ثابت (اجاره سالانه) شهرداری	طول دوران مشارکت	آورده سرمایه گذار
هر سال به رقم سال قبل بیست درصد افزایش تعلق خواهد گرفت. از هر چهار سال مجددا ارزیابی خواهد شد .	در سال اول ۳۱,۰۰۰ میلیون ریال	هفت سال	۸۹ میلیارد ریال

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

۲۴- 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 .

۲۵- 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 تحويل زمین و شروع پروژه و نظارت

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

۲۷- 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