

 <p>تاسیس: ۱۳۰۶ شهر داری بابلسر</p>	<p>بسته سرمایه گذاری مشارکتی</p>	<p>نام خدا استان مازندران - شهرداری بابلسر اداره سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی</p>
--	----------------------------------	---

عنوان بسته مشارکتی: « برج مسکونی ده طبقه - کد: ۲۰۰۴ »

(نمونه اولیه غیر قابل استناد)

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

 <p>شهر داری بابلسر</p>	<p style="text-align: center;">مشاور:</p> <p style="text-align: center;">شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر موسس مدرسه مجازی سرمایه گذاری شهری ایران</p> <p style="text-align: center;">بهمن ۱۴۰۱</p>	 <p>شهر داری بابلسر</p>
--	---	--

فهرست مطالب :

صفحه	عنوان	صفحه	عنوان
۱۱	۱۷-مشخصات پروژه	۲	۱- مقدمه
۱۱	۱۸-عملکرد	۳	۲- معرفی استان مازندران
۱۲	۱۹-آورده سرمایه گذار	۴	۳- معرفی شهر
۱۲	۲۰- آورده شهرداری	۶و۵	۴- جلوه هایی از گردشگری
۱۲	۲۱- محاسبه فروش و درآمد پروژه	۷	۵- نام پروژه
۱۳	۲۲-جدول سهم شرکتها	۷	۶- آدرس پروژه
۱۳	۲۳-مقایسه روشها	۷	۷- موقعیت روی نقشه
۱۳	۲۴-تحلیل	۷	۸- موقعیت سایت
۱۳	۲۵- ارقام پایه فراخوان	۸	۹- مساحت سایت
۱۴	۲۶- تشریفات قانونی و فرآیندها	۸	۱۰- کروکی ملک پیشنهادی
۱۴	۲۷- سایر توضیحات	۸	۱۱- بررسی حرایم لازم الرعایه
۱۴	۲۸-تماس با ما	۸	۱۲- وضعیت مالکیت
		۸	۱۳- وضعیت تاسیسات شهری
		۹	۱۴- تصاویر وضع موجود
		۱۰	۱۵- روش مشارکت
		۱۰	۱۶- تصاویری 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 ۱۴۰۰ 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 الگوگیری 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.

برآنیم تا این تغییر را در اتمسفر شهر ، ساختارهای شهرداری ، مقررات و اقدامات اجرایی بوجود آوریم ،
قدردان دستان پر مهتران برای توسعه بابلسر هستیم .

شهردار بابلسر
وریس هیات عالی سرمایه گذاری

مدیر امور سرمایه گذاری
و مشارکتهای مردمی شهرداری بابلسر

که مازندران شهر ما یاد باد

همیشه بر و بومش آباد باد

" فردوسی "

مازندران به خاطر جغرافیای گوناگون آن که شامل جلگه‌ها، علفزارها، بیشه‌ها و جنگلهای هیرکانی با صدها گونه گیاهی منحصر به فرد در جهان است و آب و هوای گوناگون آن از سواحل شنی با پست‌ترین نقطه، تا کوهستان‌های ناهموار و همیشه پوشیده از برف البرز و با داشتن یکی از هفت آتشفشان معروف دنیا، کوه دماوند، بسیار شناخته شده‌است. آب و هوای مازندران با توجه به وجود دریا، کوه و جنگل به دو نوع معتدل مرطوب و کوهستانی تقسیم می‌شود.

استان مازندران با جمعیت ۳۲۸۳۵۸۲ (۱۳۹۵) نفری با ۲۲ شهرستان در شمال ایران و در کنار دریای خزر با دسترسی به کلیه زیر ساختهای دریایی، هوایی، ریلی، زمینی، با دسترسی به کانونهای تولید انرژی، بر خورداری از پنج گمرک، سه فرودگاه بین المللی، بنادر متعدد، پایانه های مسافر و کالا به کشورهای روسیه، آسیای میانه و قفقاز، منطق ویژه اقتصادی امیر آباد و نوشهر، بیش از ۳۹ شهرک و ناحیه صنعتی، ۳۰۲۰ واحد صنعتی فعال، وجود ذخایر غنی پروتئین، معادن ذغال سنگ، باریت، گرانیت، فلورین و

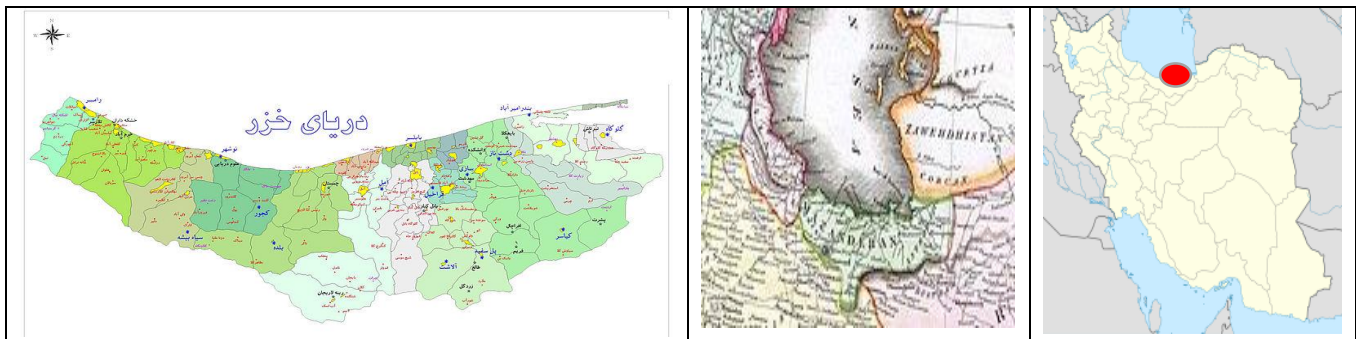
رتبه های اول کشوری در تولید: مرکبات، کیوی، برنج، گل و گیاه، گوشت سفید، قارچ، ماهیان پرورشی، خاویار. رتبه اول جذب سرمایه گذار خارجی در چند سال، رتبه های اول: نرخ باسواد، نرخ گردشگر پذیری، رتبه دوم کشوری در: تولید سویا، کلزا، چای، توت فرنگی، رتبه دوم: نخبگان علمی، مشارکت اقتصادی، زیرساخت IT، رتبه چهارم کشوری در شاخص توسعه انسانی.

حجم صادرات: بیش از ۹۰۰ تن کالای غیر نفتی در سال

دارای هتلها و مراکز پذیرایی و اقامتی، ۲۰۰ واحد اقامتی، ۳۷۳ واحد پذیرایی، ۲۰۵ واحد خدمات جهانگردی، سالانه ۱۴ میلیون گردشگر داخلی و ۲۳ هزار گردشگر خارجی،

پرافتخار ترین استان کشور در بازیهای المپیک.

پتانسیلهای متعدد و متنوع در حوزه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی در بخش های مختلف اقتصادی از جمله بخش عمران و توسعه شهری.



۳- معرفی شهر بابلسر :

شهرِ من بابلسر

مادرش رود ، پدر دریا هست

کوچه باغاش همه سبز وقشنگ

شهرِ من زیبا هست، شهرِ من زیبا هست

"محمد تقی گوهری"

بابلسر یکی از شهرهای ساحلی استان مازندران، در شمال ایران، بین دریای مازندران و رشته کوه البرز قرار دارد. این شهر مرکز شهرستان بابلسر است. جمعیت بابلسر براساس سرشماری سال ۹۵ معادل ۵۹۹۶۶ نفر می‌باشد. مردم شهر بابلسر به گویش بابلسری که ادامه گویش بابلی که یکی از گویش‌های مازندرانی است صحبت میکنند .

. شهر بابلسر به دلیل قرارگیری در کنار دریای خزر سالیانه میزبان هزاران گردشگر از تمامی شهرهای ایران می‌باشد. این شهر زیبا علاوه بر نزدیکی به دریا دارای جاذبه‌های گردشگری و تاریخی بسیاری است که شاید بسیاری از گردشگران از آن بی‌خبر باشند.

از پتانسیلهای مهم حوزه سرمایه‌گذاری شهری بابلسر میتوان به موارد زیر اشاره نمود:
دریای بابلسر – رودخانه بابلرود – رودخانه شازده رود – بقیه امامزاده ابراهیم – عمارت مرکزی دانشگاه مازندران – بافت تاریخی محور شهید رجایی .

این شهر ، دارای ظرفیتهای کم نظیر سرمایه‌گذاری در حوزه‌های مختلف شهری می‌باشد . تاسیس اداره سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی توسط شهرداری بابلسر ، نشانگر عمق توجه به موضوع سرمایه‌گذاری و استقبال از سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی دارد .



۴- جلوه هایی از زیباییهای بابلسر :



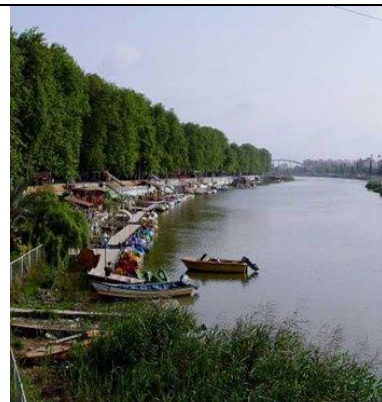
نمایی از شهر بابلسر و رودخانه بابلرود و پل کابلی



نمایی از شهر بابلسر و رودخانه بابلرود و پل کابلی



امامزاده ابراهیم



اسکله قایق رانی در بابلرود



پل کابلی بابلسر بر روی رودخانه بابلرود



ساحل دریا



چشم اندازی از ویلاهای بابلسر



پارک بانوان



تنوع غذایی بابلسر



تنوع غذایی بابلسر



تنوع غذایی بابلسر



سواحل رودخانه ها



برکه



دریا



پرندگان



صنایع دستی



سد لاستیکی



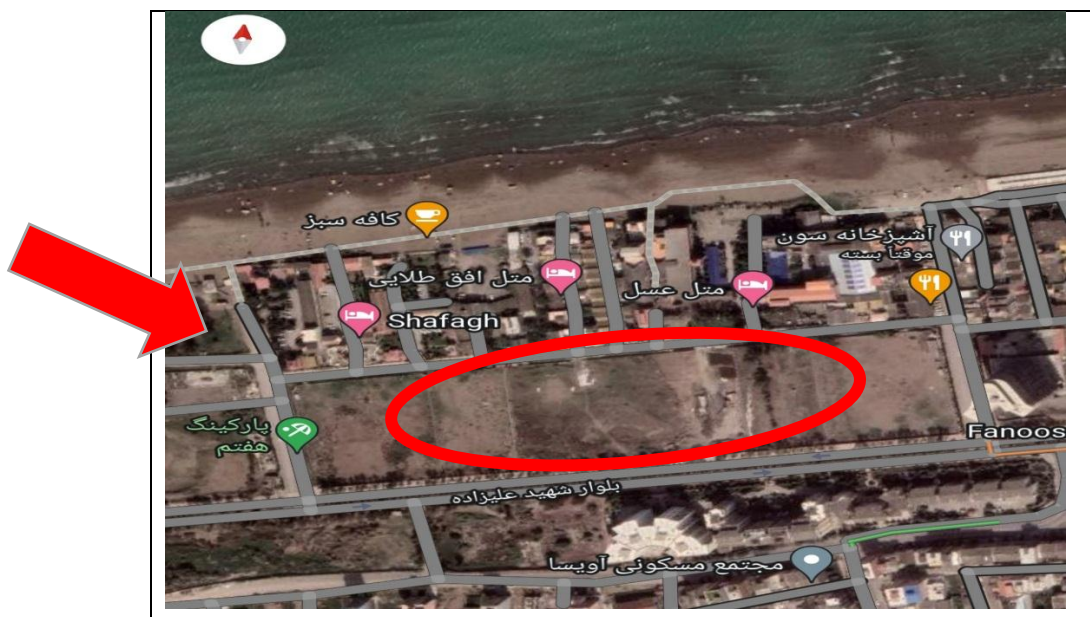
نمایی از بابلسر

۵- نام پروژه :	۶- آدرس :
برج مسکونی ده طبقه - کد ۲۰۰۴	بابلسر - ساحل دریا - بلوار شهید علیزاده - پارکینگ هفتم

۷- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۸- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۹- مساحت ملک و کاربری :

مساحت ملک حدود ۸۷۱ مترمربع .

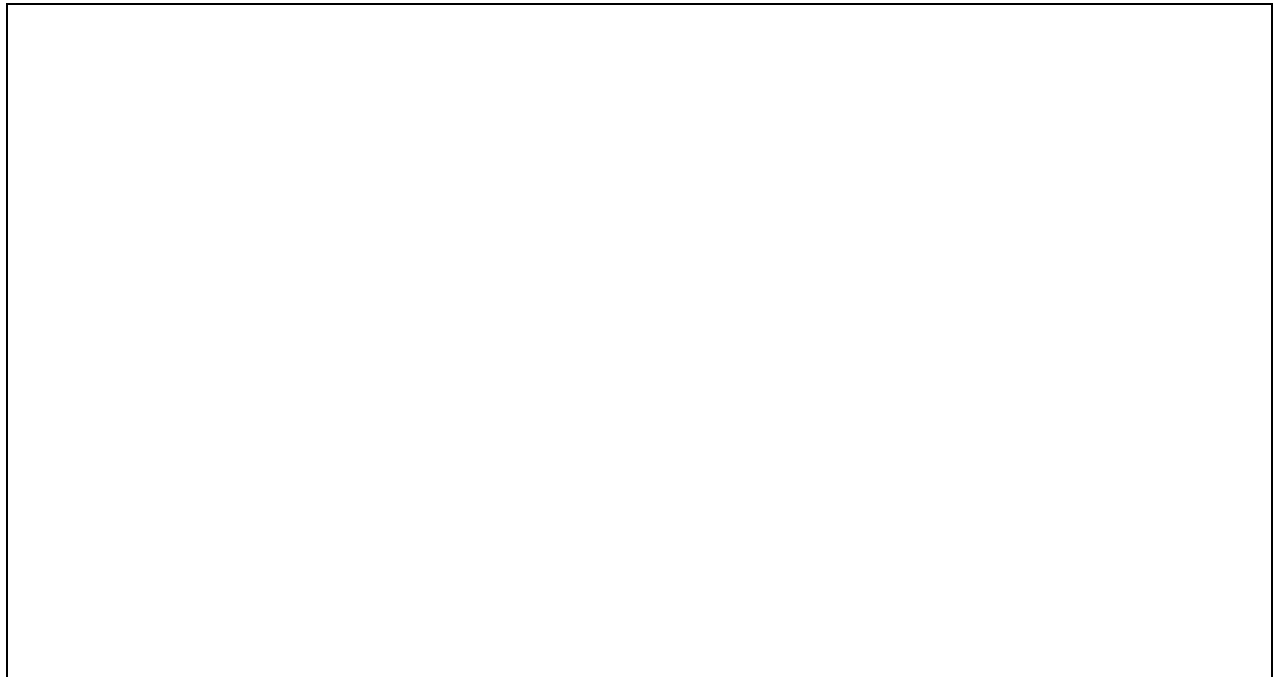
کاربری ملک در طرح جامع و تفصیلی : جهانگردی و پذیرایی .

برابر طرح پیشنهادی زیر :

برج مسکونی - ۴۶,۶ درصد سطح اشغال - ده طبقه روی پیلوت . نیازمند به مصوبه کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۱۰- کروکی ملک :

پلاک ثبتی بخش شهر بابلسر واقع در بلوار شهید علیزاده.



۱۱- بررسی حرایم لازم الرعایه: لازم است کلیه حرایم مورد نیاز طرح رعایت و طراحی و جانمایی بر اساس آن انجام گیرد .

۱۲- وضعیت مالکیت: مالکیت ملک مورد نظر بصورت ملک متعلق به شهرداری بوده و از این منظر فاقد معارض است.

۱۳- 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 شهید علیزاده	راه اصلی

۱۴- نمایی از وضع موجود محل پیشنهادی پروژه :



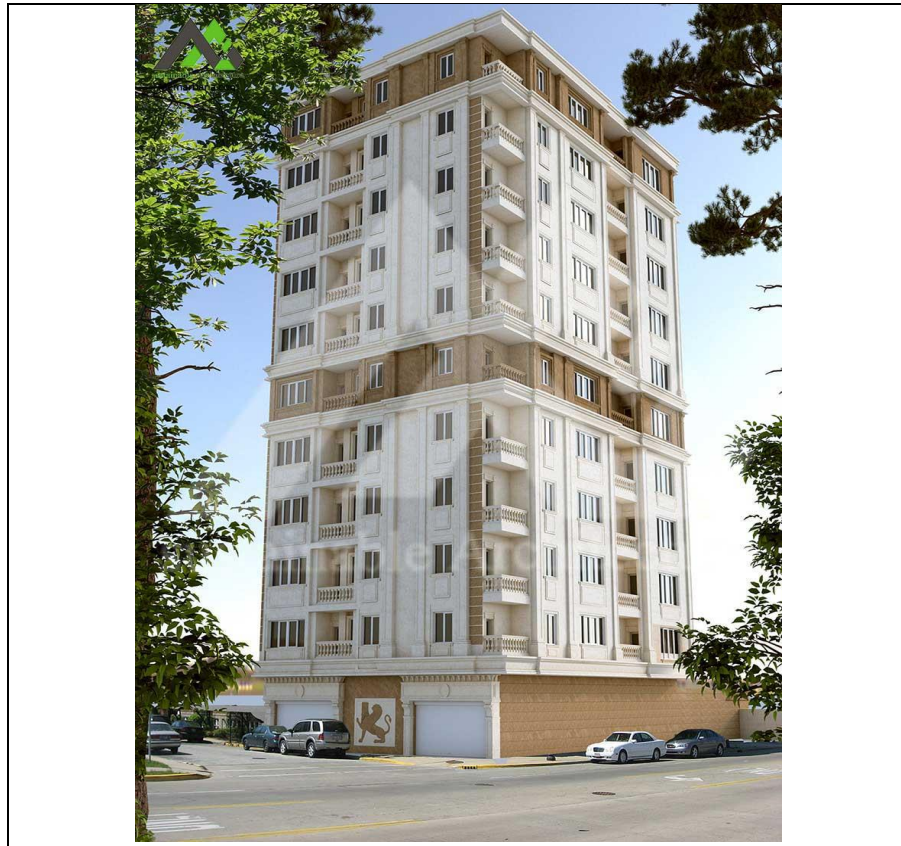
۱۵- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت مدنی

الف : آورده شهرداری : زمین و مجوز

ب : آورده سرمایه گذار : ساخت

۱۶- تصاویری از آینده پروژه :



۱۷- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۸۷۱	۵۱۶۳	مسکونی	۴۶,۶٪ مسکونی	۵۱۲٪	۱۲ طبقه

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

شماره طبقه	پارکینگ طبقاتی سرپوشیده	لابی . تاسیسات . انباری مهد کودک و مراسم		مسکونی اقامتی	جمع زیربنای طبقه	درصد سطح اشغال
		مساحت مترمربع	مساحت مترمربع			
زیر زمین یک	۶۹۷	-	-	-	۶۹۷	(۸۰٪)
همکف پیلوت	-	۴۰۶	-	-	۴۰۶	۴۶,۶٪
اول تا دوازدهم	-	-	-	$10 \times 406 = 4060$	۴۰۶۰	۴۶,۶٪
جمع ۱۲ طبقه سازه	۶۹۷	۴۰۶	-	۴۰۶۰ هر طبقه دو واحد ۱۶۲ متری جمعا ۲۰ واحد	۵۱۶۳ مترمربع	مجموع تراکم ۵۱۲ درصد

محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ سرپوشیده: $80 \times 697 = 55760$ مترمربع مفید - $15/557 = 37$ خودرو
 محاسبه تعداد واحدهای مسکونی هر طبقه: $80 \times 406 = 32480$ مترمربع مفید - $162/32480 = 2$ واحد
 جمع کل واحدها: $2 \times 10 = 20$ واحد .

۱۸- عملکرد: برج آپارتمانی - مسکونی

۱۹- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
ساخت	۵۱۶۳	۱۰۰ میلیون ریال	۵۱۶ میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و نقشه جات و نظارت و بیمه و کسورات و...	-	-	۸۴ میلیارد ریال
جمع کل آورده	-	-	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سرمایه گذار-ریال			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.

۲۰- آورده شهرداری (سرمایه پذیر):

ردیف	نوع آورده	مقدار مترمربع	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیارد ریال
۱	زمین با کاربری مسکونی	۸۷۱	۵۵۰	۴۷۹
۲	پروانه ساخت مسکونی	-	۱۰٪ ارزش فروش	۱۹۴
-	جمع	-	-	۶۷۳

۲۱- محاسبه فروش پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل مسکونی	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش هر مترمربع با پارکینگ میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	مسکونی طبقات یک تا ده هر واحد حدود ۱۶۲ مترمربع و دارای یک پارکینگ	۴۰۶۰	۸۰٪	۳۲۴۸	۶۰۰	۱۹۴۹
	جمع کل	-	-	-	-	۱۹۴۹

۲۲- جدول نهایی آورده ها و سهم شرکتها و سود خالص پروژه: (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل)
(ارقام به میلیارد ریال).

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار	
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد
۱	آورده	۶۷۳	۵۲,۹٪	۶۰۰	۴۷,۱٪
۲	سهم شرکتها	۱۰۳۱	۵۲,۹٪	۹۱۸	۴۷,۱٪
۳	سود پروژه	۳۵۸	-	۳۱۸	-

× - اختلاف جزئی اعداد مربوط به گرد نمودن اعداد است.

× - 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.

۲۳- جدول مقایسه درآمدی روشهای مختلف اجرایی پروژه برای شهرداری:

روش خام فروشی زمین	روش فروش زمین با پروانه	روش مشارکت مدنی
۴۷۹ میلیارد ریال	۶۷۳ میلیارد ریال	۱۰۳۱ میلیارد ریال

۲۴- تحلیل:

با توجه به وضعیت فعلی و عمومی اقتصاد کشور و نرخ تنزیل ۱۸ یا ۲۰ 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. در این پروژه بیشترین سود و سهم به شهرداری در روش مشارکت خواهد بود و صرفه و صلاح شهرداری در مشارکت می باشد.

۲۵- ارقام پیشنهادی پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه:

- سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۵۲,۹٪ درصد از کل مستحقات
- سهم سرمایه گذار ۴۷,۱٪ درصد از کل مستحقات.

۲۶- شریفات قانونی بعدی :

ردیف	فرآیند	ردیف	فرآیند
۱	احصاء فرصتهای سرمایه گذاری توسط مشاور	۱۱	تدوین بسته مشارکتی (نسخه نهایی) توسط مشاور
۲	تهیه مستندات لازم توسط اداره سرمایه گذاری	۱۲	تدوین اسناد فراخوان توسط مشاور
۳	تدوین بسته مشارکتی (نسخه اولیه) توسط مشاور	۱۳	تدوین پیش نویس قرارداد مشارکت توسط مشاور
۴	بررسی اولیه بسته در شهرداری وانجام اصلاحات توسط مشاور	۱۴	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای جزییات
۵	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای کلیات بسته	۱۵	اخذ مصوبه هیات عالی سرمایه گذاری برای جزییات
۶	اخذ مصوبه هیات عالی سرمایه گذاری برای کلیات بسته	۱۶	انتشار فراخوان و تبلیغ و اطلاع رسانی
۷	کمیسیون ماده ۵ در صورت نیاز	۱۷	بازگشایی پاکات الف و ب در کارگروه کارشناسی
۸	استعلامات لازم از قبیل حرایم	۱۸	بازگشایی پاکت ج در هیات عالی سرمایه گذاری
۹	بازاریابی و تورهای بازدید از فرصتها و همایش ها	۱۹	عقد قرارداد و ابلاغ
۱۰	تهیه لیستوفر مصالح و ارزیابی عناصر مشارکت توسط کارشناس یا هیات سه نفری کارشناسان رسمی دادگستری	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	وب سایت	ایمیل
اداره سرمایه گذاری ومشارکتهای مردمی شهرداری بابلسر	۰۱۱-۳۵۲۵۶۹۸۲-۵	۰۱۱- ۳۵۲۵۶۹۸۱	www.babolsar.ir	info@babolsar.ir