

 <p>تاسیس: ۱۳۰۶ شهرداری 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: « فوداستریت بابلسرود - کد: ۲۰۰۸ »

(نمونه اولیه غیرقابل 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>شهرداری 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>شماره ثبت: ۵۲۸۷۷ شماره ثبت توسعه کلانشهر</p>
---	---	---

فهرست مطالب :

صفحه	عنوان	صفحه	عنوان
۱۰	۱۷- مشخصات پروژه	۲	۱- مقدمه
۱۰	۱۸- عملکرد	۳	۲- معرفی استان مازندران
۱۱	۱۹- آورده سرمایه گذار	۴	۳- معرفی شهر
۱۱	۲۰- آورده شهرداری	۶ و ۵	۴- جلوه هایی از گردشگری
۱۱	۲۱- محاسبه فروش و درآمد پروژه	۷	۵- نام پروژه
۱۲	۲۲- جدول هزینه ها	۷	۶- آدرس پروژه
۱۲	۲۳- محاسبه سود	۷	۷- موقعیت روی نقشه
۱۲	۲۴- محاسبه طول دوران مشارکت	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 الگوبرگیزی 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

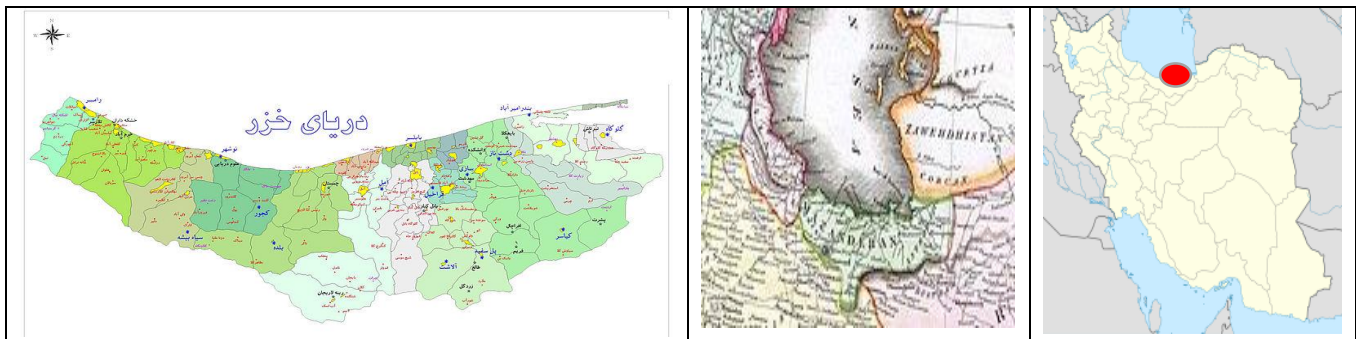
رتبه های اول کشوری در تولید: مرکبات، کیوی، برنج، گل و گیاه، گوشت سفید، قارچ، ماهیان پرورشی، خاویار. رتبه اول جذب سرمایه گذار خارجی در چند سال، رتبه های اول: نرخ باسواد، نرخ گردشگر پذیری، رتبه دوم کشوری در: تولید سویا، کلزا، چای، توت فرنگی، رتبه دوم: نخبگان علمی، مشارکت اقتصادی، زیرساخت IT، رتبه چهارم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



شهرِمن بابلسر

مادرش رود ، پدر دریا هست

کوچه باغاش همه سبز وقشنگ

شهرِمن زیبا هست، شهرِمن زیبا هست

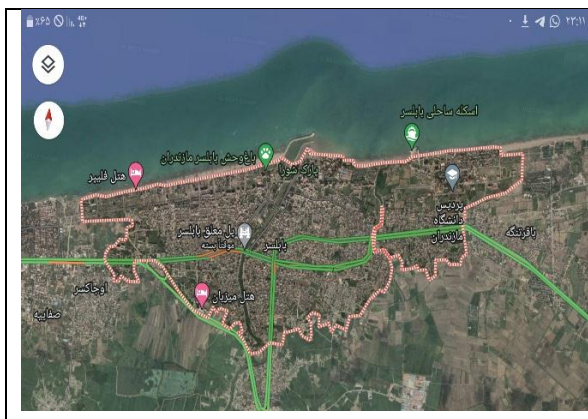
"محمد تقی گوهری"

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 گویش های 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 جاذبه های گردشگری و تاریخی بسیاری است که شاید بسیاری از گردشگران از آن بی خبر باشند.

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

این شهر ، دارای ظرفیتهای کم نظیر سرمایه گذاری در حوزه های مختلف شهری می باشد . تاسیس اداره سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی توسط شهرداری بابلسر ، نشانگر عمق توجه به موضوع سرمایه گذاری و استقبال از سرمایه گذاران داخلی و خارجی دارد .



۴- جلوه هایی از زیباییهای بابلسر :



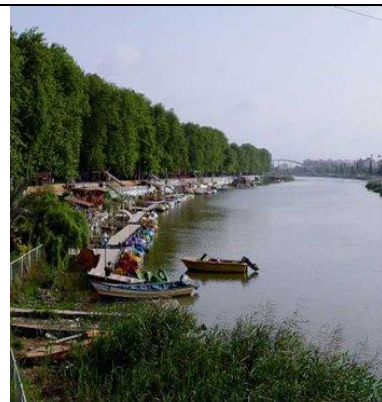
نمایی از شهر بابلسر و رودخانه بابلرود و پل کابلی



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



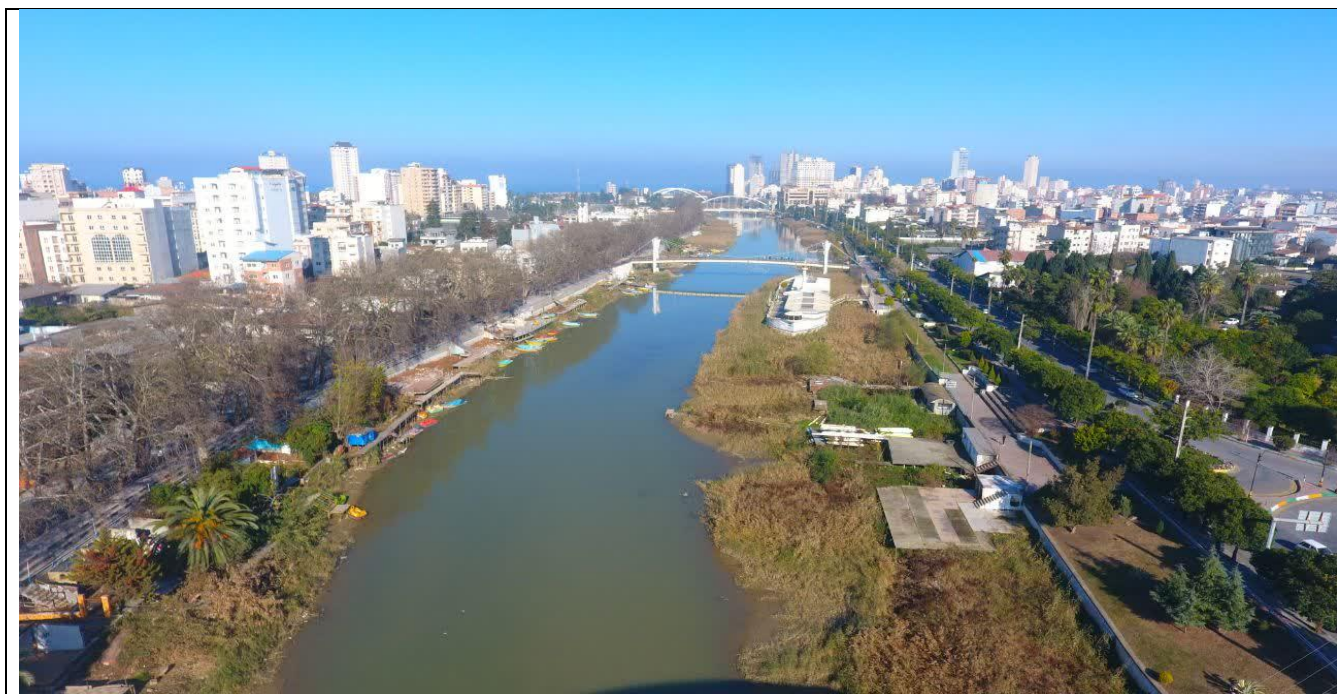
نمایی از بابلسر

۵- نام پروژه :	۶- آدرس :
فود استریت بابلرود - کد ۲۰۰۸	بابلسر - بابلرود - حاشیه رودخانه در محدوده شهر .

۷- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۸- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :

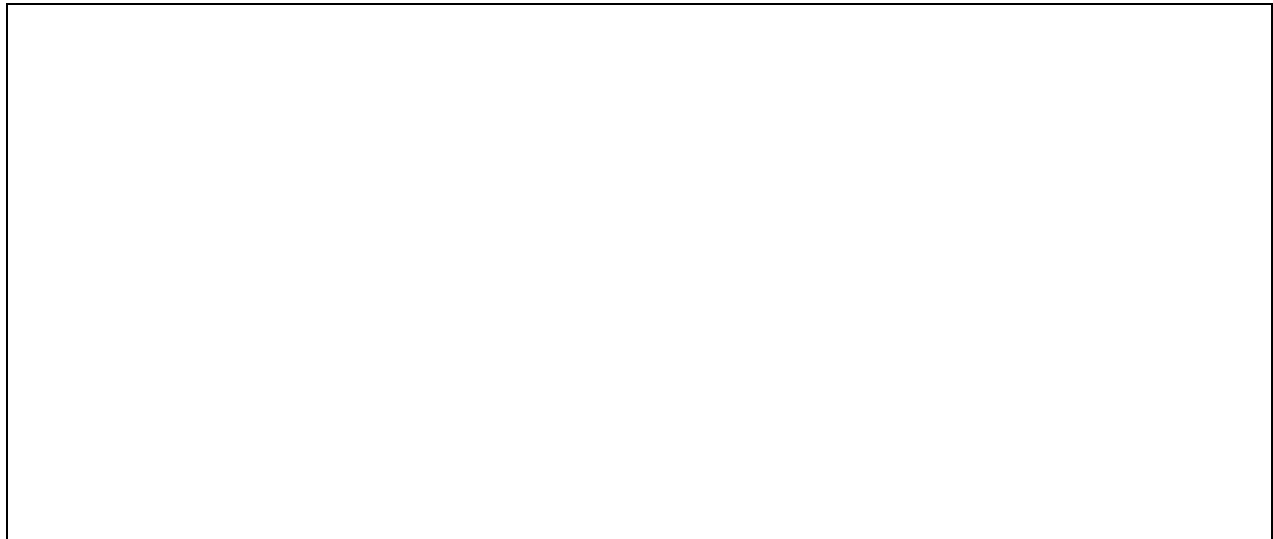


۹- مساحت ملک و کاربری :

تعیین مساحت ملک بدلیل نوع پروژه و پراکندگی آن دقیق نمیتواند باشد .
در طول حاشیه رودخانه در جاهاییکه از نظر ترافیکی و مساحت لازم امکان پذیر باشد ، میتوان قسمتی از طرح را اجراء نمود . به نحوی که در فواصل لازم غرفه های شکیل و زیبا ایجاد و برای تهیه و فروش غذای سرد و گرم در اختیار برندهای غذایی معتبر قرار خواهد گرفت . کاربری فرهنگی و تفریحی می باشد .

۱۰- کروکی ملک :

پلاک ثبتی بخش شهر بابلسر واقع در حاشیه های رودخانه بابلرود .



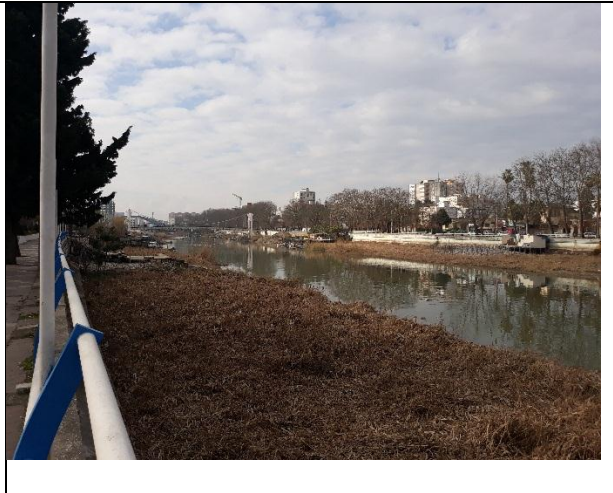
۱۱- بررسی حرایم لازم الرعايه: لازم است کلیه حرایم مورد نیاز طرح رعایت و طراحی وجانمایی بر اساس آن انجام گیرد .

۱۲- وضعیت مالکیت: مالکیت ملک مورد نظر بصورت اجاره از آب منطقه ای فعلا تا تاریخ ۱۴۰۸ در اختیار 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	حاشیه رودخانه	راه اصلی

۱۴- نمایی از وضع موجود محل پیشنهادی پروژه :



۱۵- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع بهره برداری موقت (B.O.T) = (ساخت ، بهره برداری ، تحویل) .
- الف : آورده شهرداری : زمین و مجوز .
- ب : آورده سرمایه گذار : ساخت و تجهیزات و بهره برداری . با سازه های پرتابل . ترجیحا چوبی .

۱۶- تصاویری از آینده پروژه :



۱۷- مشخصات پروژه :

تعداد	درصد	درصد	کاربری های	زیربنا	عرصه
طبقات سازه ای	تراکم	سطح اشغال	پیشنهادی	(مترمربع)	(مترمربع)
یک طبقه پرتابل	% -	% -	کافی شاپ رستوران	۵۰۰	-

۱۸- عملکرد: گردشگری ، فرهنگی تفریحی .

۱۹- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
غرفه های پرتابل	۵۰۰	۸۰ میلیون	۴۰ میلیارد ریال
سایر تجهیزات و مبلمان	-	-	۲۰ میلیارد ریال
جمع کل آورده	-	-	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
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) :

- زمین و مجوز.

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

۲۱- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد غرفه	بهاء اجاره ماهانه هر یک - ریال	درآمد ماهانه ریال	ضریب اشغال	ماههای کارکرد	جمع سالانه ریال
۱	اجاره غرفه ها ۲۵ غرفه متوسط ۲۰ متری	۲۵	هفتاد میلیون	۱,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	٪ ۸۰	۱۲	۱۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل		-	-		-	۱۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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.

۲۲- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی فقط نگهداری و نگهداری (داخل غرفه ها محاسبه نمیشود)	دو نفر (هر نفر هشت میلیون تومان)	۱۶۰ میلیون ریال	۱۲	۱۹۲۰ میلیون ریال
۳	مالیات و انواع بیمه و متفرقه	۵٪ فروش	-	۱۲	۸۴۰ میلیون ریال
۴	سهم شرکت شهرداری	۳۰٪ فروش	-	۱۲	۵۰۴۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	۱۲	۷,۸۰۰ 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.

× - 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 .

۲۳- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه	تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه =
۹,۰۰۰ میلیون ریال	۱۶,۸۰۰ میلیون ریال - ۷,۸۰۰ میلیون ریال =

۲۴- 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 ده سال	۶۰,۰۰۰ میلیون ریال / ۹,۰۰۰ میلیون ریال × ۱/۵
ده سال	-

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.

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می‌باید ده سال پس از اتمام دوره ساخت (شش ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره‌برداری، سرمایه‌گذار باید کل مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه‌پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل مبلمان قابل نقل و تجهیزات بوفه و .. به سرمایه‌گذار تعلق خواهد گرفت . سازه غرفه‌ها بصورت ترمیم شده و قابل استفاده به شهرداری تعلق خواهد گرفت .

۲۵- ارقام پایه فراخوان سرمایه‌گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

آورده سرمایه‌گذار	طول دوران مشارکت	سهم سرمایه‌پذیر (شهرداری)
۶۰ میلیارد ریال	ده 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
۶۰ میلیارد ریال	ده سال	در سال اول ۵۰۴۰ میلیون ریال	هر سال به رقم سال قبل بیست درصد افزایش تعلق خواهد گرفت. از هر دو سال مجددا ارزیابی خواهد شد .

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

۲۶- تشریفات قانونی :

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