

	<p>بسته سرمایه گذاری مشارکتی</p>	<p>نام خدا استان مازندران - شهرداری بابلسر اداره سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی</p>
---	----------------------------------	---

عنوان بسته مشارکتی: «مشل پنج ستاره - کد: ۲۰۰۵»

(نمونه اولیه غیرقابل استناد)

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

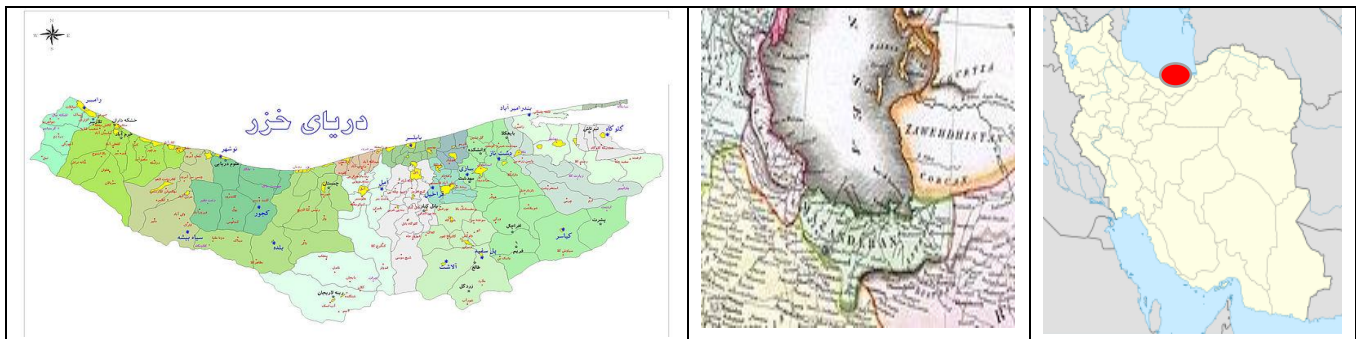
رتبه های اول کشوری در تولید: مرکبات، کیوی، برنج، گل و گیاه، گوشت سفید، قارچ، ماهیان پرورشی، خاویار. رتبه اول جذب سرمایه گذار خارجی در چند سال، رتبه های اول: نرخ باسواد، نرخ گردشگر پذیری، رتبه دوم کشوری در: تولید سویا، کلزا، چای، توت فرنگی، رتبه دوم: نخبگان علمی، مشارکت اقتصادی، زیرساخت IT، رتبه چهارم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



۴- جلوه هایی از زیباییهای بابلسر :



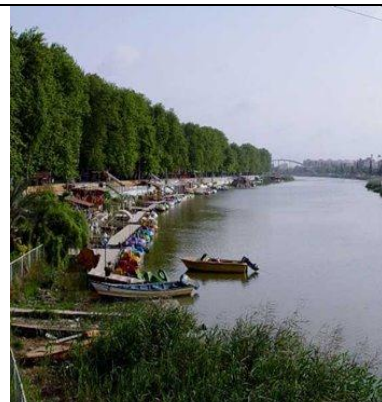
نمایی از شهر بابلسر و رودخانه بابلرود و پل کابلی



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



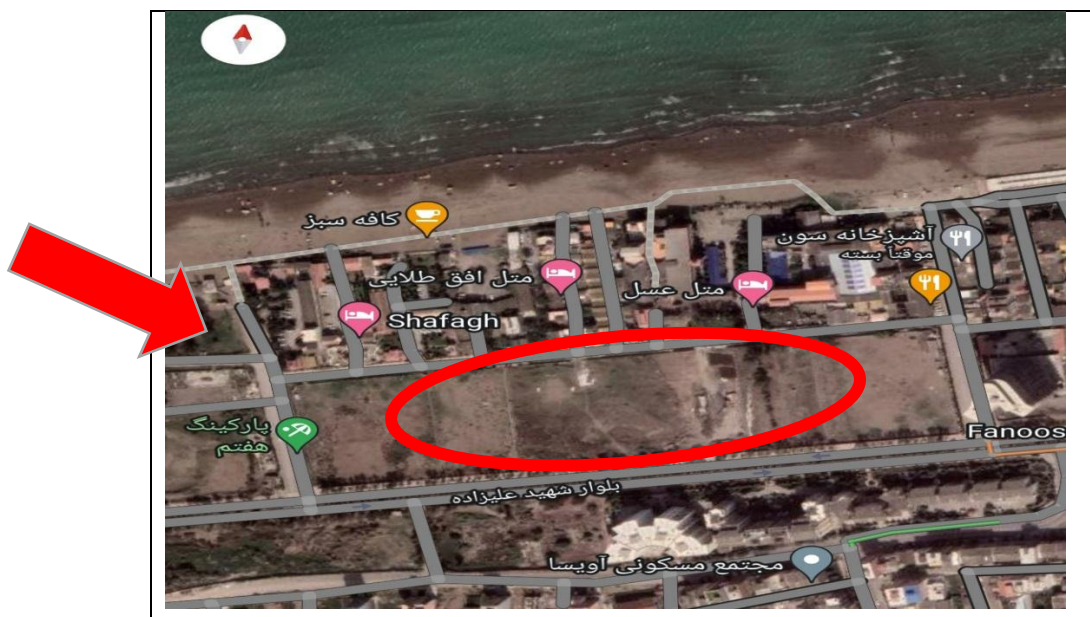
نمایی از بابلسر

۵- نام پروژه :	۶- آدرس :
هتل پنج ستاره - کد ۲۰۰۵	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 ۶۵۶۰ مترمربع .

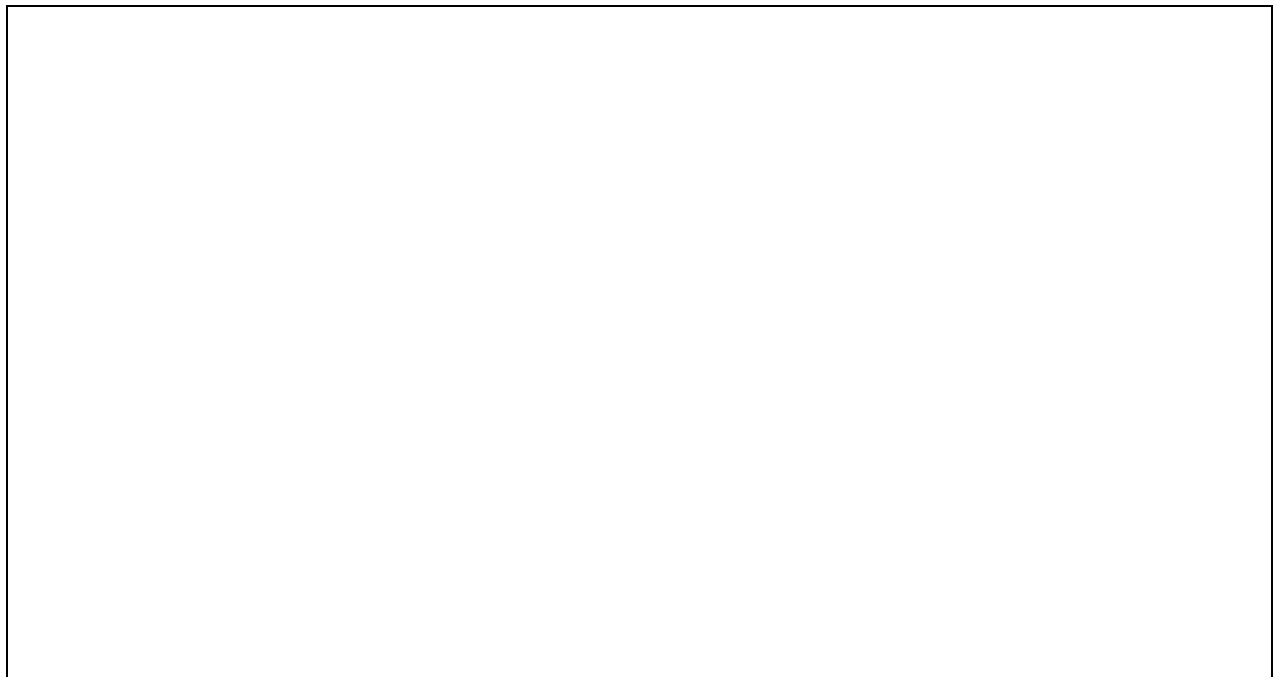
کاربری ملک در طرح جامع و تفصیلی : جهانگردی و پذیرایی .

برابر طرح پیشنهادی زیر :

هتل پنج ستاره - ۴۰ درصد سطح اشغال - ۲۵ طبقه روی پیلوت .

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
۶۵۶۰	۷۳۴۷۲	هتل	٪ ۴۰	٪ ۱۰۴۰	۲۷ طبقه

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

درصد سطح اشغال	جمع زیربنای طبقه	هتل و اقامتی	رستوران و کافی شاپ	تالار مراسمات	لابی . تجاری	تاسیسات انباری	پارکینگ سرپوشیده	شماره طبقه
		مساحت مترمربع	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع	
(٪ ۸۰)	۵۲۴۸	-	-	-	-	۱۲۴۸	۴۰۰۰	زیر زمین
٪ ۴۰	۲۶۲۴	-	-	-	۲۶۲۴	-	-	همکف
٪ ۴۰	۲۶۲۴	-	-	۲۶۲۴	-	-	-	اول
٪ ۹۲۰	۶۰۳۵۲	$= ۲۳ \times ۲۶۲۴$ ۶۰۳۵۲	-	-	-	-	-	دوم تا بیست و چهارم
٪ ۴۰	۲۶۲۴	-	۲۶۲۴	-	-	-	-	بیست و پنجم
مجموع تراکم ۱۰۴۰ درصد	زیربنا ۷۳۴۷۲ مترمربع	۶۰۳۵۲	۲۶۲۴	۲۶۲۴	۲۶۲۴	۱۲۴۸	۴۰۰۰	جمع ۲۷ طبقه سازه

محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ سرپوشیده: $۸۰ \times ۴۰۰۰ = ۳۲۰۰$ مترمربع مفید - $۱۵/۳۲۰۰ = ۲۱۳$ خودرو
 محاسبه تعداد اتاقهای هتل در هر طبقه: $۶۰ \times ۲۶۲۴ = ۱۵۷۴$ مترمربع مفید - $۵۰/۱۵۷۴ = ۳۲$ اتاق
 جمع کل اتاقها: $۲۳ \times ۳۲ = ۷۳۶$ اتاق .

۱۸- عملکرد: برج هتل - اقامتی - گردشگری - جهانگردی .

۱۹- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار(مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
ساخت	۷۳۴۷۲	۱۲۰ میلیون ریال	۸۸۱۶ میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و نقشه جات و نظارت و بیمه و کسورات و...	-	-	۲۸۶ میلیارد ریال
تجهیزات هتلینگ و مبلمان و تاسیسات	۷۳۴۷۲	۶۰ میلیون ریال	۴۴۰۸ میلیارد ریال
جمع کل آورده	-	-	۱۳,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
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 هتل	۶۵۶۰	۳۰۰	۱۹۶۸
۲	پروانه ساخت هتل	-	پنج هزارم ارزش فروش	۱۱۰
-	جمع	-	-	۲۰۷۸

۲۱- محاسبه فروش پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش هرمترمربع با امکانات میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	مجموعه هتل	۷۳۴۷۲	-	-	۳۰۰	۲۲۰۴۱
	جمع کل	-	-	-	-	۲۲۰۴۱

۲۲- جدول نهایی آورده ها و سهم شرکت ها 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	۲۰۷۸	٪ ۱۳,۳	۱۳۵۱۰	٪ ۸۶,۷
۲	سهم شرکت	۲۹۳۱	٪ ۱۳,۳	۱۹۱۰۹	٪ ۸۶,۷
۳	سود پروژه	۸۵۳	-	۵۵۹۹	-

× - 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
۱۹۶۸ میلیارد ریال	۲۰۷۸ میلیارد ریال	۲۹۳۱ 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) ۱۳,۳ درصد از کل مستحقات
- سهم سرمایه گذار ۸۶,۷ 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 تحویل 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