

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

عنوان بسته مشارکتی: « پارکینگ طبقاتی راهبمبایی - کد: ۲۰۰۱ »

(نمونه اولیه غیر قابل 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</p> <p style="text-align: center;">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	۲۴- مقایسه روشها	۷	۷- موقعیت روی نقشه
۱۳	۲۴- تحلیل	۷	۸- موقعیت سایت
۱۳	۲۵- ارقام پایه فراخوان	۸	۹- مساحت سایت
۱۴-۱۶	۲۶-۳۴- آلترناتیو دوم	۸	۱۰- کروکی ملک پیشنهادی
۱۹-۱۷	۳۵-۴۳- آلترناتیو سوم	۸	۱۱- بررسی حرایم لازم الرعایه
۲۰	۴۴- مقایسه سه الترناتیو	۸	۱۲- وضعیت مالکیت
۲۰	۴۵- تحلیل	۸	۱۳- وضعیت تاسیسات شهری
۲۱	۴۶- تشریفات قانونی و فرآیندها	۹	۱۴- تصاویر وضع موجود
۲۱	۴۷- سایر توضیحات	۹	۱۵- روش مشارکت
۲۱	۴۸- تماس با ما	۱۰	۱۶- تصاویری از آینده پروژه
			۱۷-
			۱۸-

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

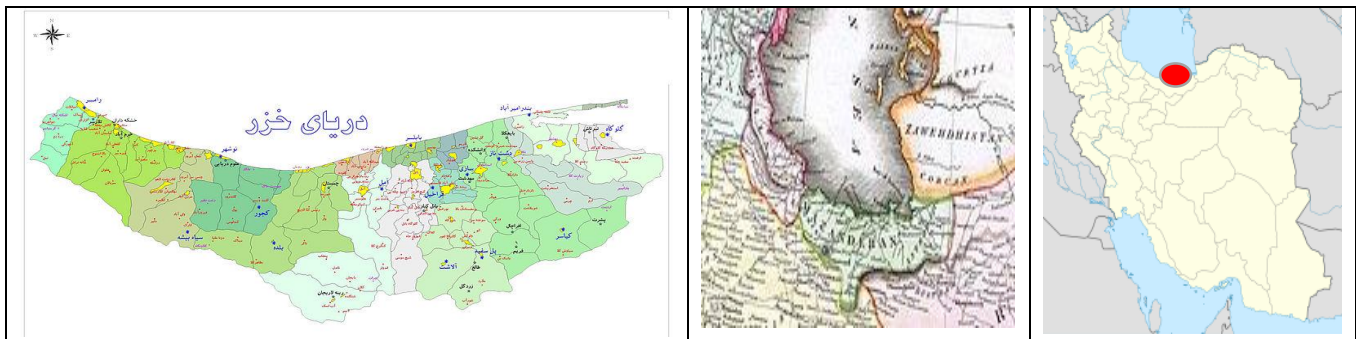
رتبه های اول کشوری در تولید: مرکبات، کیوی، برنج، گل و گیاه، گوشت سفید، قارچ، ماهیان پرورشی، خاویار. رتبه اول جذب سرمایه گذار خارجی در چند سال، رتبه های اول: نرخ باسواد، نرخ گردشگر پذیری، رتبه دوم کشوری در: تولید سویا، کلزا، چای، توت فرنگی، رتبه دوم: نخبگان علمی، مشارکت اقتصادی، زیرساخت IT، رتبه چهارم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



شهر من بابلسر

مادرش رود ، پدر دریا هست

کوچه باغاش همه سبز وقشنگ

شهر من زیبا هست، شهر من زیبا هست

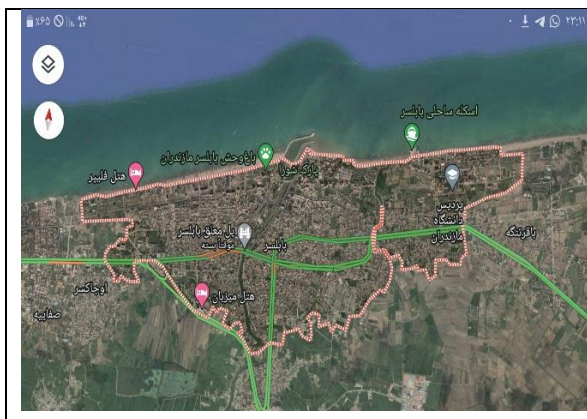
"محمد تقی گوهری"

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 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 :



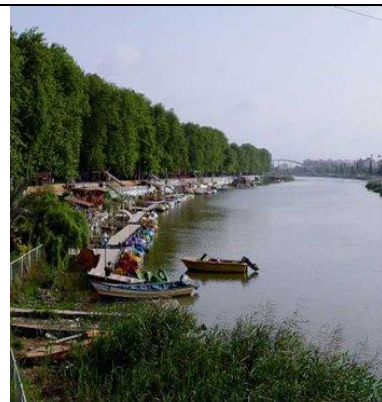
نمایی از شهر بابلسر و رودخانه بابلرود و پل کابلی



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



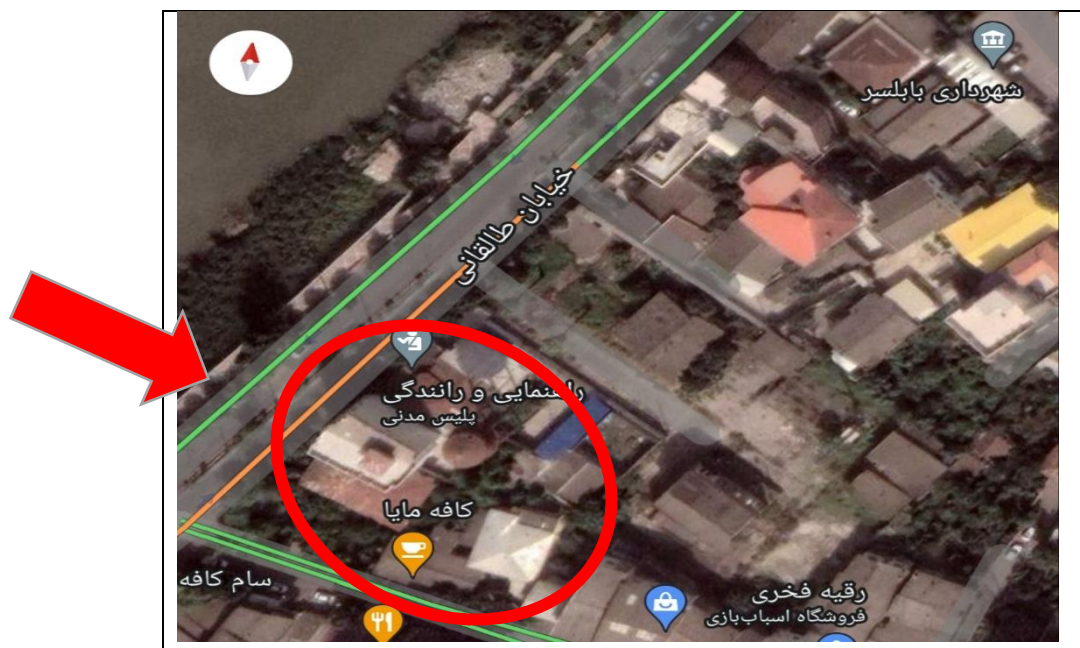
نمایی از بابلسر

۵- نام پروژه :	۶- آدرس :
پارکینگ طبقاتی راهنمایی- کد ۲۰۰۱	بابلسر - ساحل بابلرود - بلوار آیت اله طالقانی - محل فعلی راهنمایی رانندگی

۷- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۸- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۹- مساحت ملک و کاربری :

مساحت ملک حدود ۱۱۸۰ مترمربع - زمین فعلی اداره راهنمایی و رانندگی .

برابر طرح پیشنهادی زیر :

در منطقه بافت فرسوده و میراث فرهنگی قرارداد کاربری در طرح تفصیلی پارکینگ عمومی و کاربری در طرح بافت فرسوده ادارای - انتظامی می باشد . از طرحهای تشویقی بافت فرسوده بدلیل میراثی بودن منطقه نمیتواند استفاده کند . سطح اشغال ۳۵٪ است اما در این بسته سه الترناتیو ۳۵٪ و ۶۰٪ و ۱۰۰٪ بررسی شده است .

حداکثر ارتفاع مجاز تا زیر سقف شیب دار ۱۴ متر می باشد . سه طبقه روی همکف .

درخواست ۱۴.۵ طبقه روی تجاری به کمیسیون ماده پنج داده شده است .

۱۰- کروکی ملک :

پلاک ثبتی ۱/۲۹۲۳/۳۵۴۰۳ بخش شهر بابلسر واقع در بلوار آیت اله طالقانی .



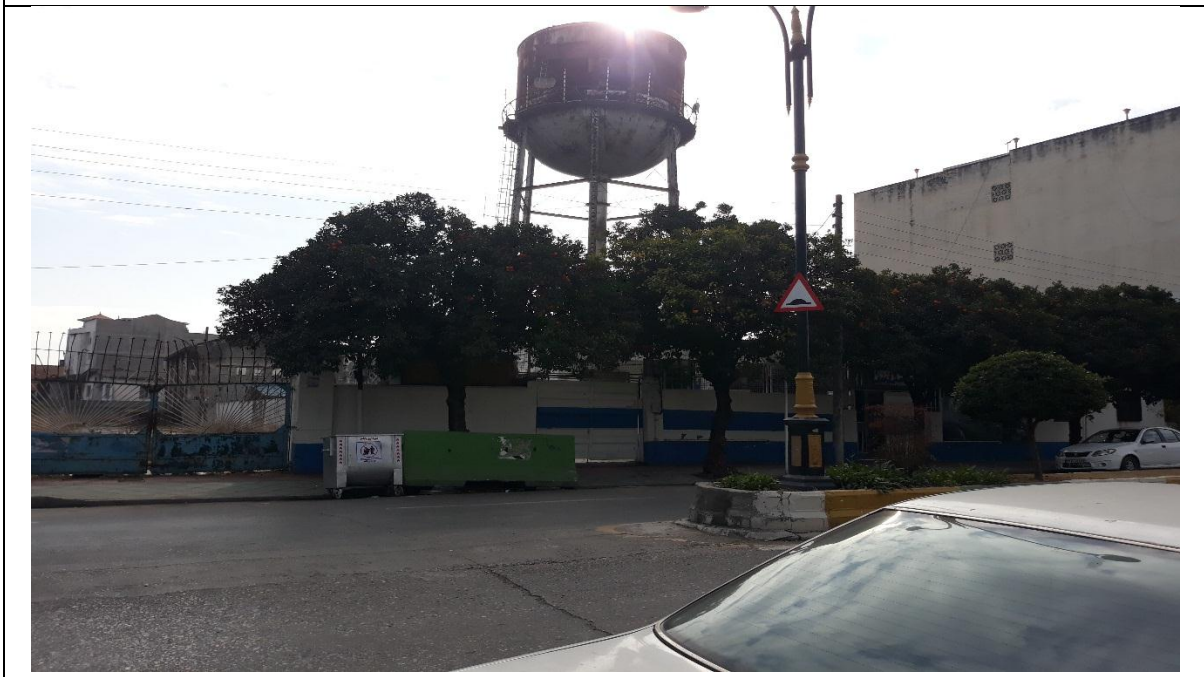
۱۱- بررسی حرایم لازم الرعایه: لازم است کلیه حرایم مورد نیاز طرح رعایت و طراحی و جانمایی بر اساس آن انجام گیرد .

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 آیت اله طالقانی	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 : آلترناتیو اول سطح اشغال ۳۵٪

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۱۱۸۰	۲۸۳۲	پارکینگ طبقاتی - تجاری	۳۵٪	۱۴۰٪	۵ طبقه

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

شماره طبقه	پارکینگ طبقاتی سرپوشیده	پارکینگ روباز در پشت بام	تجاری	جمع زیربنای طبقه	درصد سطح اشغال
زیر زمین	۱۱۸۰	-	-	۱۱۸۰	(۱۰۰٪)
همکف	-	-	۴۱۳	۴۱۳	۳۵٪
اول	۴۱۳	-	-	۴۱۳	۳۵٪
دوم	۴۱۳	-	-	۴۱۳	۳۵٪
سوم	۴۱۳	-	-	۴۱۳	۳۵٪
پشت بام	-	(۴۱۳)	-	(۴۱۳) زیربنا نیست	(۳۵٪)
جمع	۲۴۱۹	(۴۱۳)	۴۱۳	زیربنا ۲۸۳۲ مترمربع	مجموع تراکم ۱۴۰ درصد

محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ سرپوشیده: $۸۰ \times ۲۴۱۹ = ۱۹۳۵$ مترمربع مفید $۱۲۹ = ۱۵ / ۳۷۷۶$ خودرو

محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ روباز پشت بام: $۸۰ \times ۴۱۳ = ۳۳۰$ مترمربع مفید $۲۲ = ۱۵ / ۳۳۰$ خودرو

جمع کل جا پارک: ۱۵۱ خودرو (بدون کلید تحویل) .

۱۸- عملکرد: پارکینگ طبقاتی - تجاری

۱۹- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث یک طبقه تجاری	۴۱۳	۹۰ میلیون ریال	۳۷ میلیارد ریال
احداث پارکینگ سرپوشیده	۲۴۱۹	۷۰ میلیون ریال	۱۶۹ میلیارد ریال
جک بالابر خودرو	-	-	۳۰ میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و متفرقه و بیمه و کسورات	-	-	۱۳ میلیارد ریال
احداث پارکینگ روباز پشت بام	413	دو میلیون ریال	۱ میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار-ریال	-	-	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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 پارکینگ	۱۱۸۰	۱۴۰	۱۶۵
۲	پروانه ساخت تجاری	۴۱۳	۳۰٪ ارزش سرقفل	۱۳۹
-	جمع	-	-	۳۰۴

۲۱- محاسبه فروش پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل یا تعداد	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	تجاری همکف - مترمربع	۴۱۳	۸۰٪	۳۳۰	۱۴۰۰	۴۶۲
۲	تعداد جا پارک سرپوشیده	۱۲۹	۱۰۰٪	-	۱۵۰۰	۱۹۳
۴	تعداد جا پارک روباز پشت بام	۲۲	۱۰۰٪	-	۷۵۰	۱۶
	جمع کل	-	-	-	-	۶۷۱

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	۳۰۴	۵۴,۸٪	۲۵۰	۴۵,۲٪
۲	سهم شرکتها	۳۶۸	۵۴,۸٪	۳۰۳	۴۵,۲٪
۳	سود پروژه	۶۴	-	۵۳	-
	جمع میلیارد ریال				

× - 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 پروانه	روش مشارکت مدنی
۱۶۵ میلیارد ریال	۳۰۴ میلیارد ریال	۳۶۸ 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) ۵۴,۸ درصد از کل مستحقات
- سهم سرمایه گذار ۴۵,۲ درصد از کل مستحقات.

۲۶- مشخصات پروژه: آلترناتیو دوم سطح اشغال ۶۰٪

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۱۱۸۰	۴۰۱۲	پارکینگ طبقاتی - تجاری	۶۰٪	۲۴۰٪	۵ طبقه

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

شماره طبقه	پارکینگ طبقاتی سرپوشیده	پارکینگ روباز در پشت بام	تجاری	جمع زیربنای طبقه	
				درصد سطح اشغال	درصد سطح اشغال
	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع		
زیر زمین	۱۱۸۰	-	-	۱۱۸۰	(۱۰۰٪)
همکف	-	-	۷۰۸	۷۰۸	۶۰٪
اول	۷۰۸	-	-	۷۰۸	۶۰٪
دوم	۷۰۸	-	-	۷۰۸	۶۰٪
سوم	۷۰۸	-	-	۷۰۸	۶۰٪
پشت بام	-	(۷۰۸)	-	(۷۰۹)	(۶۰٪) زیربنا نیست
جمع	۳۳۰۴	(۷۰۸)	۷۰۸	زیربنا ۴۰۱۲ مترمربع	مجموع تراکم ۲۴۰ درصد

محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ سرپوشیده: $۸۰ \times ۳۳۰۴ = ۲۶۴۳$ مترمربع مفید $۱۵/۲۶۴۳ = ۱۷۶$ خودرو

محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ روباز پشت بام: $۸۰ \times ۷۰۸ = ۵۶۶$ مترمربع مفید $۱۵/۵۶۶ = ۳۷$ خودرو

جمع کل جا پارک: ۲۱۳ خودرو (بدون کلید تحویل).

۲۷- عملکرد: پارکینگ طبقاتی - تجاری

۲۸- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث یک طبقه تجاری	۷۰۸	۹۰ میلیون ریال	۶۴ میلیارد ریال
احداث پارکینگ سرپوشیده	۳۳۰۴	۷۰ میلیون ریال	۲۳۱ میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و متفرقه و بیمه و کسورات	-	-	۱۲ میلیارد ریال
احداث پارکینگ روباز پشت بام	708	دو میلیون ریال	۲ میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار-ریال	-	-	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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.

۲۹- آورده شهرداری (سرمایه پذیر):

ردیف	نوع آورده	مقدار مترمربع	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیارد ریال
۱	زمین با کاربری پارکینگ	۱۱۸۰	۱۴۰	۱۶۵
۲	پروانه ساخت تجاری	۷۰۸	۳۰٪ ارزش سرقفل	۲۰۸
-	جمع	-	-	۳۷۳

۳۰- محاسبه فروش پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل یا تعداد	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	تجاری همکف - مترمربع	۷۰۸	۷۰٪	۴۹۵	۱۴۰۰	۶۹۳
۲	تعداد جا پارک سرپوشیده	۱۷۶	۱۰۰٪	-	۱۵۰۰	۲۶۴
۴	تعداد جا پارک روباز پشت بام	۳۷	۱۰۰٪	-	۷۵۰	۲۸
	جمع کل	-	-	-	-	۹۸۵

۳۱- 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		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۳۷۳	۵۴,۷٪	۳۰۹	۴۵,۳٪	۶۸۲
۲	سهم شرکتها	۵۳۹	۵۴,۷٪	۴۴۶	۴۵,۳٪	۹۸۵
۳	سود پروژه	۱۶۶	-	۱۳۷	-	۳۰۳

× - 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.

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

روش مشارکت مدنی	روش فروش پروانه	روش خام فروشی زمین
۵۳۹ میلیارد ریال	۳۷۳ میلیارد ریال	۱۶۵ میلیارد ریال

۳۳- 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.

۳۴- ارقام پیشنهادی پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه:

- سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۵۴,۷ درصد از کل مستحدثات
- سهم سرمایه گذار ۴۵,۳ درصد از کل مستحدثات.

۳۵- مشخصات پروژه: آلترناتیو سوم سطح اشغال ۱۰۰٪

تعداد طبقات سازه ای	درصد تراکم	درصد سطح اشغال	کاربری های پیشنهادی	زیربنا (مترمربع)	عرصه (مترمربع)
۵ طبقه	۴۰۰٪	۱۰۰٪	پارکینگ طبقاتی - تجاری	۵۹۰۰	۱۱۸۰

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

شماره طبقه	پارکینگ طبقاتی سرپوشیده	پارکینگ روباز در پشت بام	تجاری	جمع زیربنای طبقه	
				درصد سطح اشغال	درصد سطح اشغال
	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع	مساحت مترمربع		
زیر زمین	۱۱۸۰	-	-	۱۱۸۰	(۱۰۰٪)
همکف	-	-	۱۱۸۰	۱۱۸۰	۱۰۰٪
اول	۱۱۸۰	-	-	۱۱۸۰	۱۰۰٪
دوم	۱۱۸۰	-	-	۱۱۸۰	۱۰۰٪
سوم	۱۱۸۰	-	-	۱۱۸۰	۱۰۰٪
پشت بام	-	(۱۱۸۰)	-	(۱۱۸۰)	(۱۰۰٪)
جمع	۴۷۲۰	(۱۱۸۰)	۱۱۸۰	زیربنا ۵۹۰۰ مترمربع	مجموع تراکم ۴۰۰ درصد

محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ سرپوشیده: $۴۷۲۰ \times ۸۰\% = ۳۷۷۶$ مترمربع مفید $۳۷۷۶ = ۱۵/۲۵۱$ خودرو
 محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ روباز پشت بام: $۱۱۸۰ \times ۸۰\% = ۹۴۴$ مترمربع مفید $۹۴۴ = ۱۵/۶۳$ خودرو
 جمع کل جا پارک: ۳۱۴ خودرو (بدون کلید تحویل).

۳۶- عملکرد: پارکینگ طبقاتی - تجاری

۳۷- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث یک طبقه تجاری	۱۱۸۰	۹۰ میلیون ریال	۱۰۶ میلیارد ریال
احداث پارکینگ سرپوشیده	۴۷۲۰	۷۰ میلیون ریال	۳۳۰ میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و متفرقه و بیمه و کسورات	-	-	۱۲ میلیارد ریال
احداث پارکینگ روباز پشت بام	۱۱۸۰	دو میلیون ریال	۲ میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار-ریال	-	-	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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.

۳۸- آورده شهرداری (سرمایه پذیر):

ردیف	نوع آورده	مقدار مترمربع	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیارد ریال
۱	زمین با کاربری پارکینگ	۱۱۸۰	۱۴۰	۱۶۵
۲	پروانه ساخت تجاری	۱۱۸۰	۳۰٪ ارزش سرقفل	۳۴۷
-	جمع	-	-	۵۱۲

۳۹- محاسبه فروش پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل یا تعداد	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	تجاری همکف - مترمربع	۱۱۸۰	۷۰٪	۸۲۶	۱۴۰۰	۱۱۵۶
۲	تعداد جا پارک سرپوشیده	۲۵۱	۱۰۰٪	-	۱۵۰۰	۳۷۶
۴	تعداد جا پارک روباز پشت بام	۶۳	۱۰۰٪	-	۷۵۰	۴۷
	جمع کل	-	-	-	-	۱۵۷۹

۴۰- 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	۵۱۲	۵۳,۳٪	۴۵۰	۴۶,۷٪
۲	سهم شرکتها	۸۴۲	۵۳,۳٪	۷۳۷	۴۶,۷٪
۳	سود پروژه	۳۳۰	-	۲۸۷	-
	جمع میلیارد ریال				

× - 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.

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

روش خام فروشی زمین	روش فروش پروانه	روش مشارکت مدنی
۱۶۵ میلیارد ریال	۵۱۲ میلیارد ریال	۸۴۲ میلیارد ریال

۴۲- 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.

۴۳- ارقام پیشنهادی پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه:

- سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۵۳,۳ درصد از کل مستحقات
- سهم سرمایه گذار ۴۶,۷ درصد از کل مستحقات.

۴۴- مقایسه سه آلترناتیو سطوح اشغال :

الف (سطح اشغال ۳۵٪)

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۳۰۴	۵۴,۸٪	۲۵۰	۴۵,۲٪	۵۵۴
۲	سهم الشرکه	۳۶۸	۵۴,۸٪	۳۰۳	۴۵,۲٪	۶۷۱
۳	سود پروژه	۶۴	-	۵۳	-	۱۱۷

ب (سطح اشغال ۶۰٪)

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۳۷۳	۵۴,۷٪	۳۰۹	۴۵,۳٪	۶۸۲
۲	سهم الشرکه	۵۳۹	۵۴,۷٪	۴۴۶	۴۵,۳٪	۹۸۵
۳	سود پروژه	۱۶۶	-	۱۳۷	-	۳۰۳

ج (سطح اشغال ۱۰۰٪)

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۵۱۲	۵۳,۳٪	۴۵۰	۴۶,۷٪	۹۶۲
۲	سهم الشرکه	۸۴۲	۵۳,۳٪	۷۳۷	۴۶,۷٪	۱۵۷۹
۳	سود پروژه	۳۳۰	-	۲۸۷	-	۶۱۷

۴۵- تحلیل :

بیشترین سود برای طرفین در آلترناتیو "ج" و سطح اشغال ۱۰۰٪ می باشد با توجه باینکه عنصر زمین در شهری مثل بابلسر از عناصر کمیاب و تقریبا تکرار نشدنیست ، پیشنهاد میشود با رعایت مقررات بافت فرسوده و میراث فرهنگی اما مقدار سطح اشغال را افزایش دهید معمولا کاربری اداری انتظامی سطح اشغال ۳۵٪ دارد ولی این ملک با کاربری پارکینگ و تجاری و با سطح اشغال ۱۰۰٪ به کمیسیون ماده پنج ارسال شود چراکه میزان گردشگر و توریست خصوصا در بافت میراثی روز به روز رو به افزایش است و جهت خدمات رسانی به توریست ها نیاز به جایپارک بیشتری می باشد .

۴۶- 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

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

۴۸- 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