

## راهنمای تکمیل فرم معرفی طرح سرمایه گذاری و درخواست مشارکت واقعی

نظر به اینکه تمامی اطلاعات خواسته شده در فرم جهت تحلیل هزینه فایده طرح و تنظیم گزارش اولیه، مورد نیاز است، لذا تأکید می‌شود که کلیه اطلاعات بدون تغییر و به طور دقیق ارائه شده و ارسال گردد. در موارد خاصی که تکمیل فیلهای اطلاعاتی مورد نظر مقدور نمی‌باشد، علت ذکر شود.

### مشخصات فیزیکی طرح

نام طرح: عنوان تجاری پروژه در این محل درج شود

کاربری: کاربریهای مختلف تعیین شده در پروانه و تراکم طرح در این محل درج شود.

مشخصات زمین: در این جدول آدرس پستی موقعیت طرح، نام مالک یا مالکین حقیقی و حقوقی و مشخصات مساحتی درج می‌شود.

- چنانچه زمین طرح در مالکیت متقاضی نیست و متقاضی طی انعقاد قرارداد تنها اجرای طرح را به عهده گرفته است لازم است تصویر قرارداد متقاضی با مالک یا مالکین ضمیمه شود.
- مقصود از کل متراژ زمین پس از اصلاحی، مساحت باقیمانده پس از کسر اصلاحی‌ها و عقب‌نشینی‌های احتمالی طبق طرحهای شهری است.

مشخصات فیزیکی بنا: در این بخش اطلاعات فیزیکی بنا و کاربریهای پروژه درج می‌شود.

- منظور از تعداد طبقات بنا، کل طبقات مجازی است که (طبق پروانه ساختمانی) برای پروژه در نظر گرفته شده است و شامل طبقات زیر زمین (طبقات پایین همکف) و طبقات روی زمین (همکف و طبقات روی همکف) خواهد بود.
- مقصود از مساحت کل زیربنا، مجموع مساحت در نظر گرفته شده برای کاربریهای مختلف است (شامل فضاهای مفید و فضاهای مشاع) که در پروانه ساختمانی مشخص شده است.
- مساحت خالص هر کاربری جمع کلیه فضاهای مفید آن کاربری است که قابلیت فروش دارد. مساحت درج شده به عنوان فضای خالص مبنای محاسبه درآمد فروش برای آن کاربری قرار خواهد گرفت.
- مساحت زیربنای ناخالص هر کاربری شامل فضای مفید آن کاربری به اضافه فضای مشاع پیش‌بینی شده برای آن کاربری خواهد بود. مجموع مساحت زیربنای ناخالص کاربریها می‌بایست معادل زیربنای کل باشد. زیربنای ناخالص مبنای محاسبه هزینه‌های ساخت هر کاربری قرار می‌گیرد. لازم به توضیح است که فضای مفید کاربری تجاری معمولاً ۶۰٪ فضای زیربنای ناخالص پیش‌بینی شده برای آن است و این نسبت برای کاربری اداری و مسکونی حدود ۸۰٪ است. هر چند نسبتهای یاد شده ممکن است در طرحهای مختلف بسته به ساختار و معماری خاص آن طرح متفاوت باشد اما طبعاً نمی‌تواند با نسبتهای معمول بازار فاصله زیادی داشته باشد.

- زیربنای کل پارکینگ و انباری شامل فضای پارک خودروها، فضای انباریها و فضاهای دسترسی به پارکینگها و انباریها مانند پله برقی (در صورت وجود) و سایر راه پله ها و فضاهای حرکت خودرو داخل پارکینگ می باشد. همچنین از آنجا در بازار معمولاً پارکینگ انباری به صورت واحدی مبادله می شوند، جدا از مساحت ذکر شده برای پارکینگ و انباری لازم است تعداد پارکینگها و انباریها نیز به تفکیک در محل مربوطه درج گردد.

**مراحل اجرا و ساخت:** در این بخش اطلاعات مربوط به طول دوره های زمانی اجرا و درصد پیشرفت پیش بینی شده برای هر دوره زمانی دریافت می شود.

- مقصود از دوره طراحی مدت زمانی است که برای تهیه نقشه ها و پلان مجموعه و انجام سایر مطالعات فنی صرف خواهد شد. دوره اخذ مجوزها، زمان پیش بینی شده برای اخذ پروانه و تراکم و سایر مصوبه ها و مجوزهای مورد نیاز از نهادهای مربوطه است که بسته به کاربری و موقعیت طرح ممکن است برای پروژه های مختلف متفاوت باشد. برای مثال اجرای طرحهای ساختمانی و تفریحی بزرگ در مجاورت منابع طبیعی معمولاً نیازمند اخذ مجوز و تأییدیه های لازم از نهادهای متولی محیط زیست است. مجموع دوره پیش بینی شده برای تهیه کلیه نقشه ها و مدارک و اسناد لازم و اخذ مجوزها در محل تنظیم شده در فرم درج شود.
- چنانچه مجوزهای مورد نظر مانند دستور نقشه و یا تراکم و پروانه برای زمینی اخذ نشده باشد می بایست یک برآورد زمانی برای نهایی شدن و دریافت مجوزهای لازم در محل مربوطه درج شود.
- چنانچه پروژه ای در هنگام معرفی به شرکت توسعه سپهر تهران دارای پیشرفت فیزیکی باشد درصد پیشرفت فعلی آن بر مبنای معیارهای استاندارد ساخت در محل در نظر گرفته شده درج می شود. از آنجا که درصد پیشرفت اعلام شده در انجام محاسبات نقشی تعیین کننده دارد لازم است در اعلام این عدد دقت کافی مبذول گردد. لازم به توضیح است که پیشرفت اعلام شده باید به تأیید کارشناسان واحد فنی شرکت برسد.
- مقصود از طول دوره ساخت/تکمیل، مدت زمان نهایی شدن پروژه از زمان انعقاد قرارداد مشارکت تا زمان اتمام پروژه است. لذا این عدد برای پروژه هایی که عملیات اجرایی آنها هنوز آغاز نشده است، طول دوره اجرا از ابتدا تا بهره برداری کامل است و برای پروژه های دارای پیشرفت، مدت زمانی است که برای اتمام پروژه (بدون لحاظ مدت طی شده از ابتدا تا کنون) صرف خواهد شد.

### برآورد هزینه های طرح

- در سهم بندی هزینه ها منظور از شرکت، شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر تهران و منظور از متقاضی افراد حقیقی و حقوقی هستند که تمایل به مشارکت با شرکت سپهر را دارند.
- در برآورد ارزش زمین مترائز اصلاح شده زمین معیار محاسبه می باشد.
- ارزش پروانه عبارت است از هزینه ای که طبق فیشها و صورتهای صادر شده از جانب شهرداری برای اخذ پروانه و تراکم پرداخت شده یا خواهد شد.

- هزینه های مطالعات و طراحی عبارتست از مجموع هزینه هایی که برای طراحی سازه و تهیه نقشه ها و انجام مطالعات فنی و مهندسی پرداخت شده و یا خواهد شد.

- جدول هزینه های ساخت و اجرا باید به تفکیک هزینه های پیش بینی شده برای ساخت کاربریهای مختلف تکمیل شود. در هر کاربری دو بخش برای درج هزینه در نظر گرفته شده است که بخش اول برای درج هزینه ساخت هر متر مربع از فضای ناخالص (شامل فضا مفید و مشاع آن کاربری) در نظر گرفته شده و بخش دیگر نیز می بایست از مترژهای ناخالص کاربریهای مختلف استفاده شود که دقیقا در پروانه به آن اشاره شده است، چراکه فضاهای مشاع و غیر مفید نیز دارای سهم قابل توجهی از هزینه ها می باشند.
- تلفیق کاربریها برای محاسبه هزینه های ساخت باعث می شود که توجیه هزینه ساخت هر مترمربع از کاربری موردنظر را با مشکل روبرو کند.
- چنانچه پروژه در مدت زمان مشخصی تکمیل و یا انجام شود می بایست هزینه های ساخت مطابق یک جدول زمانی در طول سنوات تکمیل پروژه توزیع شود به نحوی که بتوان دریافت هرسال چند درصد از هزینه های ساخت محقق می شود.

## برآورد درآمدها و بازده طرح

- درآمد کاربریهای طرح می بایست براساس مترژهای مفید و یا خالص بنا محاسبه و پیش بینی شود.
- قیمت فروش کاربریهای طرح می بایست بر اساس قیمتتهای فعلی بازار باشد و در این مورد از هرگونه پیش بینی فروش در آینده پرهیز شود.
- درآمد پارکینگ و انباری بر اساس تعداد آن محاسبه می شود و برای سایر کاربریها مساحت مفید(مترمربع) معیار محاسبه درآمد خواهد بود.
- با توجه به کلیه اطلاعات جمع آوری شده از پروژه در جدول نرخ بازدهی از متقاضی خواسته شده که نرخ بازده داخلی برآوردی خود را برای خود و شرکت و شریک سوم، محاسبه و به شرکت اعلام نماید.
- در آخر نیز از متقاضی خواسته شده کل مبلغ درخواستی از شرکت را برای مشارکت اعلام و سهم آن مبلغ را از کل ارزش طرح به صورت درصد منعکس نماید.