

امکان سنجی اقتصادی نوسازی ناحیه شهری وست ساید داون تان

تدوین شده برای: #
شرکت توسعه و عمران مرکز شهر بویز
تهیه کننده:
شرکت کیزر، مارستون

ECONOMIC FEASIBILITY WESTSIDE DOWNTOWN URBAN RENEWAL AREA.

مترجم: بهرام معلمی

در آیین نامه شماره ۲۹۰۵-۵۰ ایالت آیداهو تصریح می شود که کارگزاری نوسازی شهری شهرداری برنامه‌ای را برای تخصیص درآمد هر ناحیه تهیه و تصویب و این برنامه را پیشنهاد خواهد کرد و آن را برای تصویب به هیئت مدیره محلی توصیه می کند. این برنامه شامل یک بررسی امکان سنجی اقتصادی^(۱) خواهد بود. چنین بررسی و مطالعه‌ای را برای نوسازی ناحیه شهری وست ساید داون تان (این پروژه) پیشنهاد شده به شرکت توسعه و عمران مرکز شهر بویز (CCDC)، در زیر ارائه می کنیم.

امکان سنجی اقتصادی، برای مقاصد این تحلیل، در حکم یک تحلیل مقایسه‌ای از سناریوی بالقوه از هزینه‌های پیش بینی شده بابت تحقق این برنامه نسبت به درآمدهای حاصل قابل انتظاری که باید به وسیله این پروژه به دست آید، تعریف خواهد شد. آیین نامه شماره ۲۹۰۴-۵۰ ایالت آیداهو مقرر می دارد که طول اجرای این برنامه از زمان آغاز نباید از ۲۴ سال تجاوز کند. طول مدت تأمین مالی تخصیص درآمدها می تواند تا بیش از این محدوده ۲۴ سال گسترش یابد تا مانده بدهی اوراق قرضه^(۲) بازپرداخت شوند، مشروط به این که سررسید این بدهی از ۳۰ سال طولانیتر نشود.

این بخش حاوی بحثی کلی درباره فرضهای کلی تعیین کننده، هزینه‌های مربوط به برنامه نوسازی شهری پیش‌بینی شده و یک ارزیابی از روشهای کلی تأمین مالی است که می تواند در اختیار شرکت توسعه و عمران مرکز شهر (CCDC) قرار گیرد. امکان سنجی اقتصادی از طریق جمع‌بندی تحلیل نقدینگی امکان سنجی برای پروژه (مطابق مندرجات جدول ۱ پیوست) تعیین می شود.

الف - فرضهای کلی

۱ - جریان نقدی امکان سنجی اقتصادی^(۳)

جریان نقدی امکان سنجی اقتصادی به این منظور تهیه شده که مقدار منابع اختیاری قابل دسترس برای تأمین بودجه پروژه‌ها، برنامه‌ها و فعالیتهای نوسازی شهری مشخص شده از جانب کارکنان CCDC

- Prepared for the CAPITAL city DEVELOPMENT CORPORATION of the city of BOISE.

Prepared By KEYSER MARSTON ASSOCIATES, INC. November 5, 2001.

1- economic feasibility study.

2 - outstanding bond debt

3- economic feasibility cash flow.

را تعیین کند. یک رشته گردش مکرر وجوه نقدی از آن پس فراهم آمده تا تضمین کند که هزینه‌های سالانه از منابع سالانه تجاوز نکند. برای تعیین منابع سالانه قابل دسترس، فرضهای زیر در تحلیل گردش وجوه نقدی جدول ۱، پیوست شده است:

الف - منابع درآمدی مشخص شده برای ناحیه تحت پوشش پروژه، درآمد حاصل از افزایش مالیات، عایدی خالص از محل اوراق قرضه، درآمد توقفگاه، و درآمدهای ناشی از بهره را دربر می‌گیرد. هیچ گونه منابع سرمایه‌ای دیگری برای مقاصد این مطالبه امکان پذیری باز شناخته یا تعهد نشده است.

ب - هزینه‌های ارائه شده در جدول ۱ پیوست به منابع تأمین مالی مندرج در آن محدود می‌شوند و هزینه‌های سالانه در هر سال مفروض نمی‌تواند از مقدار منابع قابل دسترس تجاوز کند. حساب منابع، تا حد لازم، به صفحه بعد و مربوط به سال بعد منتقل می‌شوند تا تضمین کنند که منابع مالی کافی برای هزینه‌های آتی قابل دسترس است.

ج - پروژه‌های عملیاتی / اجرایی، توقفگاهها و حمل و نقل و سایر هزینه‌های مربوط به افزایش سرمایه، مندرج در جدول ۳ پیوست، یکی از سناریوهای امکان سنجی اقتصادی این پروژه را ارائه می‌کنند. در تمام سالهای نشان داده شده، هزینه برنامه از منابع پیش‌بینی شده تجاوز نمی‌کند. افزایش دو درصدی تورمی در ارزیابی هزینه‌های نشان داده شده، مفروض است.

د - فرض می‌شود، منابع مالی در سال مالی مشابه که در آن سرمایه‌گذاری برای یک پروژه عمده مورد نیاز است از طریق اوراق قرضه‌ای که از محل تخصیص مالیاتها بازپرداخت خواهد شد^(۱)، تأمین می‌شوند. پروژه‌های سرمایه‌ای مورد نیاز این فرایند تأمین مالی، ساخت توقفگاه و پروژه تسهیلات عبور و مرور پیشنهادی و سامانه گردش مرکز شهر را شامل می‌شوند.

ه - درآمدهای سامانه توقفگاهی بر پایه فرضهای خط مبدأ برآورد شده از جانب کارکنان شرکت توسعه و عمران مرکز شهر (CCDC) استوارند و افزایشهای ادواری درآمد توقفگاه تا تکمیل توقفگاههای جدید تعهد شده در پیش‌بینی گردش وجوه نقد زمان‌بندی می‌شوند. یک افزایش تورمی دو درصدی در درآمدهای پیش‌بینی شده توقفگاه گنجانیده شده است.

۲ - پیش‌نگری افزایش مالیات^(۲)

مطالعات امکان سنجی اقتصادی، تحلیل گردش وجوه نقد در درازمدت را توأم با پیش‌نگری اضافه مالیات بر عایدات پروژه را ارائه می‌دهد. مفروضات مشروح در زیر در پیش‌نگری افزایش درآمد مالیاتی مندرج در جدول ۲ پیوست گنجانیده شدند:

الف - ارزش آتی ناحیه پروژه که در پیش‌نگری افزایش مالیات بر عایدات در جدول ۱ درج شده بر پایه ارزشهای تعیین شده سال جاری که شرکت توسعه و عمران مجموع آن را تعیین کرده، استوار است.

ب - ارزش آتی مستغلات (زمین و بهبودسازی) در نتیجه ساخت و سازهای جدید مشخص شده در برنامه متن بازار و مطالعات راهبردی سالانه افزایش می‌یابد؛ این برنامه را گروه مشاورین «زیمرگونسول فراسکاولاند» در دهم جولای ۲۰۰۱ تدوین کردند. مفروضات ارزش افزوده ساخت و ساز جدید در جدول ۴ پیوست جمع‌بندی شده است. افزایش ادواری قیمتها، ناشی از ساخت و سازهای جدید در جدول ۴ درج شده‌اند تا تکمیل شدن بهبود عمومی را منعکس کنند که می‌توانند برای چنین ساخت و سازهای شتابانی در ناحیه پروژه انگیزه ایجاد کنند.

ج - فرضهای گرایش رشد قیمتها در پیش‌نگری جدول ۲ گنجانیده شده‌اند تا افزایشهای تورمی آتی، تبدیل مالکیتها [و] یا سایر فعالیت‌های ساختمانی را که ممکن است در ناحیه پروژه پیش آیند، منعکس کنند. درصد افزایش سالانه در پنج سال اولیه برنامه ۰.۳٪ و پس از آن ۰.۴٪ فرض می‌شود.

د - نرخ مؤثر مالیات به طور متوسط ۱۴/۰٪ بیش از مقدار پیش‌بینی فرض می‌شود.

هد تخصیص قانونی سالانه درآمدهای ناشی از افزایش مالیات بر درآمدهای مدارس محلی در پیش نگری جدول ۲ گنجانیده می شود که بر پایه پیش بینی هایی استوار است که در آیین نامه های ۵۰-۲۹۰۸ و ۱۰۰۲-۱۳۳ ات آیداهو صورت گرفته اند.

ب - برآورد مجموع هزینه های پروژه

تعیین امکان پذیری اقتصادی مستلزم تشخیص و بازشناسی هزینه های بالقوه مرتبط با نوسازی شهری در این پروژه است. نوسازی شهری ممکن است به مشارکت چشمگیری از جانب شرکت توسعه و عمران مرکز شهر برای ارتقای فعالیتها نیاز داشته باشد تا به اهداف برنامه دست یابد و شرایط اضطراری را مورد نظر قرار دهد. فعالیتها و برنامه های پیشنهادی پروژه از سوی کارکنان شرکت توسعه و عمران مرکز شهر تدوین شده اند و هزینه های عملیات، اجرا و نیز پروژه ها، برنامه ها و فعالیتها اصلاح مرکز شهر را شامل می شوند.

در گردش نقدینگی امکان سنجی اقتصادی که در جدول ۱ ارائه شده، فرض می شود که تمام هزینه های سالانه پروژه محدود به مقدار درآمد ناشی از افزایش مالیات، وجوه خالص حاصل از اوراق قرضه [و] یا سایر منابع سالانه قابل حصول پروژه است. به بیان دیگر، توانایی شرکت توسعه و عمران مرکز شهر در تحقق بخشیدن به فعالیتها نوسازی پیش بینی شده شهری که در جدول ۳ پیوست درج شده اند، با مقدار منابع قابل دسترس ایجاد شده در پروژه (افزایش سالانه مالیات، وجوه خالص قابل حصول اوراق قرضه و سایر ارقام درآمدی) محدود می شوند. تا حدی که سایر منابع تأمین بودجه در سالهای مالی آتی، تا هنگامی که پروژه تحقق پیدا کند، قابل حصول شوند، مخارج اضافی پروژه در حال حاضر منظور نمی شوند.

در جدول ۱ گردش وجوه نقد قابل تحقق خواهند بود.

در برنامه نوسازی شهری که در این گزارش تشریح شده، مجموعه فعالیتهایی برشمرده شده اند که باید به منظور تسهیل سرمایه گذاری مجدد بخش خصوصی در پروژه و حذف تأثیر عوامل زیانبار کالبدی و اقتصادی، از جانب شرکت توسعه و عمران مرکز شهر تحقق بخشیده شوند.

هزینه های پیش بینی شده برنامه های نوسازی شهری، فراتر از طول مدت اعتبار این برنامه، به قرار زیرند:

عملیاتی / اجرایی	۲۲۶۱۷۰۰۰ دلار
پرداخت اصل و فرع، انتشار اوراق قرضه آتی	۴۵۷۰۸۰۰۰ دلار
پروژه های ساخت توقفگاههای عمومی و حمل و نقل	۴۷۶۶۱۰۰۰ دلار
سایر اقلام افزایش سرمایه	۲۴۸۹۴۰۰۰ دلار
کل هزینه های پیش بینی شده	۱۴۰/۸۸۰/۰۰۰ دلار

۱ - عملیات مدیریت اجرایی پروژه^(۱)

بخش عملیات مدیریت پروژه، هزینه های پیش بینی شده برای مخارج بالا سری (CCDC)، عملیات و مدیریت پروژه، عملیات سامانه توقفگاه عمومی و سهم پیش بینی شده پروژه از هزینه تسهیلات عبور و مرور و سامانه جابجایی مرکز شهر را دربر میگیرد. برای هزینه های عملیات / اجرای مندرج در جدول ۳، یک تعدیل تورمی سالانه ۲ درصدی در نظر گرفته شده است. سرمایه گذاری پیش بینی شده کل برای هزینه های عملیاتی - اجرایی در چارچوب سناریوی امکان سنجی جدول ۱ تا ۲۲۶۱۷۰۰۰ دلار برای دوره ۲۴ ساله ثمربخشی برنامه تخمین زده می شود.

۲ - پرداخت اصل و فرع^(۱) - مباحث اوراق قرضه آتی^(۲)

شرکت توسعه و عمران مرکز شهر گزینه‌های دیگر سرمایه‌گذاری برای تأمین بودجه پروژه‌های عمومی پیش‌بینی شده مفروض در اینجا، از جمله انتشار اوراق قرضه‌ای که از محل تخصیص مالیات بازپرداخت می‌شود را مورد توجه قرار خواهد داد. شرکت توسعه و عمران مرکز شهر می‌تواند از درآمدهای ناشی از افزایش مالیات در پروژه بهره‌گیر تا پرداخت اصل و فرع اوراق قرضه تخصیصی مالیات را برای کمک کردن به تأمین بودجه هزینه‌های پیش‌بینی شده پروژه تضمین کنند. انتشار اوراق قرضه معاف از مالیات و استفاده از عواید یاد شده در معرض برخی محدودیت‌های مالیاتی فدرال است. تحت سناریوی امکان‌سنجی اقتصادی مندرج در جدول ۱ پیوست، شرکت توسعه و عمران مرکز شهر می‌تواند اوراق قرضه تخصیصی مالیات (اوراق قرضه‌ای که از محل تخصیص مالیاتها بازپرداخت خواهد شد) منتشر کند که بازپرداخت آن در سال چهارم پس از پذیرش برنامه آغاز می‌شود، و در آن درآمدهای حاصل از افزایش مالیات چنان برنامه ریزی می‌شوند که برای تأمین مبلغ قرضه خالصی متجاوز از ۴/۴ میلیون دلار کافی باشد. خالص درآمدهای ناشی از افزایش مالیات که چند سال بعد از آن آغاز می‌شود، برای انتشار اوراق قرضه اضافی جدید یا امانت‌گذاری شده به صورت سند انتقالی مشروط^(۳)، در جهت تأمین بودجه همه یا بخش قابل ملاحظه‌ای از هزینه‌های عمومی پروژه، اختصاص می‌یابد. جمع بدهکاری تعهد شده مفروض در قالب سناریوی مندرج در جدول ۱، در دوره کارکرد ۲۴ ساله به ۳۵/۷۵ میلیون دلار سر می‌زند. کل اصل و فرع پرداختهای مربوط به این مجموعه اوراق قرضه در طی دوره کارکرد ۲۴ ساله (برپایه نرخ سود مفروض ۵/۵٪، یک نسبت میانگین ۲۰٪، ضریب درآمدهای خالص ۱۱٪، و مبلغ تبدیل به سرمایه شده در دوره حداکثر ۲۴ سال)، ۴۵/۷ میلیون دلار می‌شود.

۳ - پروژه‌های حمل و نقل و ساخت توقفگاههای عمومی

یکی از گامهای مهم در جهت رونق بخشی پروژه عبارت از ساخت چند توقفگاه عمومی و سرمایه‌گذاری بالقوه در پروژه‌های مرتبط با ترابری، به نفع پروژه اصلی، از جمله ایجاد تسهیلات پیشنهاد شده برای عبور و مرور و اجرای یک پروژه سامانه کمربندی در مرکز شهر خواهد بود. ممکن است تعهدی در قبال تأمین بودجه اوراق قرضه پروژه ضرورت پیدا کند و در سناریوی امکان‌سنجی اقتصادی مندرج در جدول ۱ گنجانیده شود.

برای هزینه‌های مندرج در جدول ۳ پیوست، یک تعدیل تورمی سالانه دو درصدی مدنظر گرفته شده است. کل هزینه پیش‌بینی شده برای ساخت توقفگاه عمومی و پروژه‌های ترابری در قالب سناریوی امکان‌سنجی مندرج در جدول ۱، در دوره زمانی بیست و چهار ساله کارکرد برنامه، ۴۷/۷ میلیون دلار برآورد می‌شود.

۴ - سایر موارد بهبود بخشیهای مرکز شهر

پروژه‌ها، برنامه‌ها و فعالیتهای ترتیب داده شده برای این طرح، هزینه‌های زیر را در بر می‌گیرد: بهبود بخشی به منظور بهتر کردن وضع خیابانها، پیاده‌روها، جدولهای و جویها، تسهیلات زیرزمینی، بهبود وضعیت فاضلاب و زهکشی مجراهای آب، پروژه‌های ارتقای کیفیت آب، ایستگاههای اتوبوس، پروژه‌های مخابراتی، بهبود وضع علائم راهنمایی و رانندگی، بوستانهای عمومی و فضاهای باز، کمک هزینه مسکن، بهبود وضع نمای ساختمانها، تملک املاک، تأمین بودجه پروژه‌های نمایشگاهی و تأمین بودجه سایر پروژه‌های بالقوه خاص تحقق یافته از جانب شرکت عمران و توسعه

مرکز شهر. هزینه‌های در نظر گرفته شده مندرج در جدول ۳ بر پایه مقدار منابع قابل دسترسی در هر سال مالی متناسب با هزینه‌های هدفی استوارند که قبلاً کارکنان شرکت توسعه و عمران مرکز شهر برنامه ریزی کرده‌اند. یک تعدیل تورمی سالانه ۲٪ برای این هزینه‌ها، که جزئیات آنها در جدول ۳ درج شده، در نظر گرفته شده است. تحقق هرگونه بهبود در مرکز شهر که خواست شرکت توسعه و عمران بوده موقوف به دسترس پذیری سالانه بودجه‌ها خواهد بود. در امکان سنجی اقتصادی جدول ۱ یکی از سناریوهای تأمین بودجه براساس منابع قابل دسترس برنامه ریزی شده هر سال، تحلیل می‌شود. در قالب این سناریو، کل سرمایه گذاری برآورد شده کلاً به ۲۴/۹ میلیون دلار سر می‌زند.

ج - روشهای تأمین مالی قابل دسترسی برای شرکت توسعه و عمران

این طرح به نیت تجهیز شرکت توسعه و عمران مرکز شهر به قدرت قانونی لازم و انعطاف پذیری به منظور تحقق رونق بخشی پروژه فراهم آمده است. این طرح به شرکت توسعه و عمران اختیار می‌دهد با گرفتن کمک مالی از هر منبع یا همه منابع مجاز زیر مجموعه ایالت آیداهو، بودجه پروژه را تأمین کند. در خصوص سایر منابع مالی بالقوه در این بخش بحث می‌کنیم.

به شرکت توسعه و عمران اختیار داده شده وام بگیرد و بدهکار شود، اوراق قرضه منتشر کند، یا بیش از تحقق و انجام اهداف خاص یک طرح نوسازی شهری هزینه‌های آنها را دریافت دارد. [همچنین] به شرکت توسعه و عمران اختیار داده شده به هر نحوی منابع مالی بازپرداخت اصل و فرع بدهکارها، اوراق قرضه انتشار یافته، وجوه استقراضی یا پیش دریافتها را از محل درآمد ناشی از افزایش نرخ مالیات و عوارض و هرگونه وجوه دیگری که قابل دسترس این شرکت باشند، تأمین کند. تا جایی که شرکت به انجام این کار موفق شود، شهر نیز می‌تواند کمکهای اضافی را از طریق وامها یا کمکهای بلاعوض برای ایجاد تسهیلات عمومی گوناگون یا سایر هزینه‌های پروژه، تأمین کند.

منابع درآمدی بالقوه برای تأمین هزینه‌های پروژه، به نحوی که در گردش وجوه نقدی این امکان سنجی در نظر گرفته شده، درآمد حاصل از افزایش مالیات، عواید ناشی از اوراق قرضه، درآمدهای سامانه توقفگاهی و عواید ناشی از بهره را دربر می‌گیرد، اما به اینها هم محدود نمی‌شود. منابع تخمین زده شده قابل دسترس برای تأمین مالی برنامه‌های پیش‌بینی شده نوسازی شهری به قرار زیر جمع‌بندی می‌شوند:

درآمد ناشی از افزایش مالیات	۷۰/۵۵۲/۰۰۰ دلار
وجوه قرضه خالص - انتشار اوراق قرضه آتی	۳۰/۷۵۰/۰۰۰ دلار
سایر منابع درآمدی	۳۶/۵۴۵/۰۰۰ دلار
درآمدهای ناشی از بهره	۳/۰۴۹/۰۰۰ دلار
جمع منابع پیش‌بینی شده	۱۴۰/۸۹۶/۰۰۰ دلار

۱ - درآمدهای حاصل از افزایش مالیات

جمع‌بندی برآورد مقادیر مشمول مالیات اضافی و درآمدهای حاصل از افزایش مالیات برای پروژه در طول مدت اجرای طرح، در جدول ۲ درج شده است. عواید ناشی از اضافه مالیات خالص کل برای پروژه در طول ۲۴ سال عمر طرح به تقریباً ۹۸/۸ میلیون دلار سر می‌زند، که از این مقدار ۲۸/۲ میلیون دلارش به نواحی آموزشی اختصاص خواهد یافت، و در آیین نامه‌های ۲۹۰۸-۵۰ و ۱۰۰۲-۳۳ ایالت آیداهو هم ثبت و ارائه شده است. عواید ناشی از مالیات اضافی که در طی ۲۴ سال طول اجرای طرح در اختیار شرکت توسعه و عمران قرار می‌گیرد، در مجموع ۷۰/۶ میلیون دلار خواهد بود.

عایدات ناشی از افزایش مالیات بر پایه برآورد افزایش اضافه ارزش سالانه پروژه استوار است که از محل فعالیتهای ساخت و ساز جدید در آینده حاصل می‌شود و آنها را گروه مشاور «زیمر گنسول فراسکا ولاند» در ژوئن ۲۰۰۱ شناسایی کرده‌اند. افزایش سالانه ارزش املاک به میزان ۳٪ در پنج سال انتهای

تخمین‌های جدول ۲ در نظر گرفته می‌شود. برآورد می‌شود که ارزش املاک بعد از پنج سال، سالانه ۴٪ افزایش یابد.

۲ - وجوه خالص اوراق قرضه در آینده

شرکت توسعه و عمران برای تضمین پرداخت اصل و فرع اوراق قرضه‌ای که از محل تخصیص مالیات‌ها بازپرداخت خواهد شد، می‌تواند درآمدهای حاصل از افزایش مالیات را به وثیقه بگذارد. انتشار اوراق قرضه معاف از مالیات و استفاده از وجوه یاد شده دستخوش محدودیت‌های مالیاتی دولت مرکزی‌اند. به طوری که قبلاً بحث شد، در ارزیابی امکان سنجی اقتصادی جدول ۱ فرض می‌شود که شرکت توسعه و عمران اوراق قرضه تخصیصی معاف از مالیات را گاه و بیگاه در طی زمان بیست و چهار ساله اجرای پروژه، بعد از چهار سال اول، منتشر خواهد کرد. وجوه قرضه خالص مندرج در جدول ۱ بر پایه نرخ بهره ۵/۵٪، یعنی ۱/۲ برابر نرخ مشمول لازم، حداکثر مهلت پرداخت ۲۴ ساله و ۱۱٪ هزینه انتشار و ضریب اندوخته اوراق قرضه، استوارند. وجوه اوراق قرضه خالص پیش بینی شده در ارزیابی امکان سنجی اقتصادی به ۳۰/۷۵ میلیون دلار سر می‌زند.

۳ - سایر منابع درآمدی

مطابق مندرجات جدول ۳، منابع درآمد دیگری در تحلیل امکان سنجی اقتصادی منظور شده است. درآمدهای سامانه توقفگاهی، مطابق پیش بینی از ساخت توقفگاه عمومی کسب می‌شود، که ساخت آنها در پروژه پیشنهاد شده است. برای جبران هزینه‌های پیش بینی شده مربوط به ساخت امکانات عبور طراحی شده و پروژه سامانه کمربندی مرکز شهر، وجوه حاصل از دریافت حق عبور منظور شده‌اند. درآمد تخمین زده شده از کارکرد سامانه کمربندی نیز به عنوان منبع درآمدی در آینده در نظر گرفته شده است. [همچنین] برای منابع درآمدی مندرج در جدول ۳، یک تعدیل تورمی سالانه ۲ درصد مفروض است. کل درآمدها در طول مدت اجرای طرح ۳۶/۵ میلیون دلار تخمین زده می‌شود.

۴ - عواید ناشی از سود

شرکت توسعه و عمران می‌تواند به عواید ناشی از سودی دست یابد که از مبالغ سپرده در قالب وجوه اندوخته اوراق قرضه، وجوه عملکرد پروژه، مجموعه مسکن در کنار وجوه و سایر وجوه خاص اختصاص یافته برای پروژه، حاصل شده باشند. فرض می‌شود وجوه اندوخته معوقه ترازوی معادل اصل و فرع قابل توجهی را برقرار می‌کند. عواید ناشی از سود بر پایه نرخ سود ۵٪ منظور شده متکی‌اند و برای توازن قابل حصول وجوه مربوطه اعمال می‌شوند.

۵ - منابع بالقوه تأمین مالی

شرکت توسعه و عمران می‌تواند سایر منابع تأمین بودجه بالقوه مجاز در قالب قانون برای تأمین مالی برنامه‌های نوسازی شهری یاد شده در بالا را مورد نظر قرار دهد، هر چند که در جدول ۱ منظور نشده باشند. منابع تأمین بودجه مشروح در زیر می‌توانند در سالهای مالی بعدی برای پروژه قابل حصول باشند:

الف. نواحی رونق یافته محلی^(۱) (LID) - درآمدهای ناشی از ارزشیابی ویژه نواحی رونق یافته محلی، همین که تحقق یافت، می‌تواند برای تضمین بدهی تعهد شده برای تأمین بودجه بهبود بخشیهای مرکز شهر به مصرف برسد.

ب. ناحیه رونق کسب و کار^(۱) (BID) - درآمدهای ناشی از رونق حوزه‌های کسب و کار، به محض تحقق یافتن، می‌توانند برای تضمین بدهکاریهای متعهد شده، به منظور تأمین بودجه بهبودبخشیهای مرکز شهر یا تأمین بودجه فعالیت‌های مشوق کسب و کار به مصرف برسند.

ج. اعتبارات مالیاتی - تا حد قابل اجرا، اعتبارات مالیات، سرمایه‌گذاری تا ۲۰٪ هزینه‌های ساخت و ساز می‌تواند از سوی شرکت‌های توسعه و عمران خصوصی در راستای بازسازی و نوسازی املاک تاریخی طراحی شده، دریافت شود.

د. برنامه SBA 504 - این برنامه می‌تواند به عنوان وسیله‌ای برای کاستن نرخ سود و محدود کردن مشارکت حق صاحب سرمایه در زمین، هزینه‌های ساختمان سازی، تجهیزات و انجام اصلاحات اجاره‌داری از طریق فروش اسناد قرضه کم بهره، مورد استفاده قرار گیرد.

ه. گواهی‌های مشارکت^(۲) (COP) - تأمین بودجه تسهیلات عمومی وقتی می‌تواند صورت پذیرد که یک طرف معامله سوم، پروژه عمومی را بسازد و آنگاه این امکانات را به یک نهاد عمومی اجاره دهد. درآمد این اجاره، پرداخت گواهی‌های مشارکت را تضمین می‌کند.

و. برنامه مسکن - وجوه مسکن برای تأمین بودجه برنامه‌های خانه سازی گوناگون، بهسازی، ساخت و سازهای جدید، پرداخت یارانه اجاره‌بها و سایر برنامه‌های مورد نیاز مسکن، مصرف می‌شوند.

ز. صندوق بهسازی مسکن در شهر - شهر صندوق بهسازی مسکن را به منظور احراز صلاحیت متقاضیان، اداره و سرپرستی می‌کند.

ح. کمک بلاعوض برای توسعه جوامع محلی (CDBG) - وجوه CDBG از طریق شرکت ساخت و ساز مسکن و عمران شهری هدایت می‌شوند و برای یاری رساندن به فعالیت‌های واجد شرایط و مطلوب شرکت توسعه و عمران مرکز شهر اختصاص می‌یابند.

ط. برنامه حمل و نقل روی زمینی^(۳) - هدف این برنامه، تحت نظارت قانون کارآیی ترابری روی زمینی، تأمین بودجه پروژه‌های واجد شرایط است، که کیفیت هوا را ارتقاء می‌بخشد و رفت و آمد را تسهیل می‌کند.

ی. مشارکت شرکت‌های توسعه و عمران - ممکن است لازم شود شرکت‌های توسعه و عمران برای تأمین بودجه هزینه‌های تحصیل سرمایه مربوطه به مشارکت بپردازند. معمولاً، چنین مشارکتی در قالب فرموله‌ای تعیین می‌شوند که شهر تدوین کرده و مشارکتها می‌تواند در جهت هر یک از اهداف قانونی شرکت توسعه و عمران مرکز شهر صورت پذیرد.

ک. پیش پرداخت به شرکت توسعه و عمران - بالغ پیش پرداخت شرکت توسعه و عمران می‌تواند این امکان را فراهم آورد که پروژه‌ای در زمانهایی آغاز شود که درآمدهای پروژه اولیه ناکافی یا غیرقابل دسترس باشند. مقدار چنین پیش پرداختهایی، و شرایط پرداخت، باید در مذاکرات مشخص شوند.

ل. اجازه بلندمدت زمین - درآمد اجاره بها ناشی از اجازه بلندمدت زمین که جزء داراییهای متعلق به شرکت توسعه و عمران مرکز شهر است، ابزار بالقوه‌ای به شمار می‌آید که اجازه می‌دهد این املاک توسعه یابند و روی آنها ساخت و ساز انجام شود. مقادیر اجاره بر پایه توافق بر سر فرمولی استوار است که معمولاً شامل نرخ پایه‌ای است که بر مبنای انجام ساخت و ساز افزایش می‌یابد.

د. امکان سنجی اقتصادی

هزینه‌های پیش بینی شده برای تحقق یافتن یک برنامه بهسازی در پروژه مستلزم مشارکت و همکاری چشمگیر شرکت توسعه و عمران مرکز شهر که این فعالیتها را اجرا می‌کند، و به اهداف طرح دست پیدا می‌کند، خواهد بود. امکان پذیری اقتصادی طرح بر پایه تحلیل گردش وجوه نقد نسبی

هزینه‌های پیش‌بینی شده برای انجام و تحقق برنامه پیشنهادی نوسازی شهری استوار است تا به منابع ارزیابی شده‌ای که باید در طول طرح متحقق شوند، دست یابد.

امکان سنجی اقتصادی مندرج در جدول ۱ برای ارائه یکی از سناریوهای امکان‌پذیری اقتصادی انجام شده است. بسته به نظر شرکت توسعه و عمران مرکز شهر، سایر منابع تأمین مالی مورد بحث در بالا می‌تواند شقوق دیگر سرمایه‌گذاری قابل‌اتکا برای عملی بودن اقتصادی طرح را ارائه دهد. هر چند که شرکت توسعه و عمران مرکز شهر احتمالاً سایر منابع تأمین مالی مجاز در طرح را مورد نظر قرار می‌دهد، همه منابع تأمین مالی هم احتمالاً در دسترس یا عملی نیستند تا شرکت توسعه عمران برای تأمین مالی هزینه‌های پیش‌بینی شده آنها را به مصرف برساند.

۵- شرایط محدودکننده پیش‌نگریها و نتیجه‌گیریها

مشاوران کایزر مورستون و شرکا (KMA) برای تأیید دقیق و به موقع بودن اطلاعات مندرج در این گزارش، تلاش گسترده‌ای به عمل آورد. این گزارش از مجموعه‌ای از منابع برداشته و گردآوری شد که قابل اعتماد دانسته می‌شد و دولت مرکزی و محلی، مؤسسات برنامه‌ریزی، کارگذارهای اموال غیرمنقول، و سایر طرفهای معامله را شامل می‌گردید. هر چند که از نظر KMA تمام اطلاعات موجود در این سند صحیح‌اند، صحت آن را تضمین نمی‌کند و در قبال عدم صحت اطلاعات تهیه شده از جانب طرفهای معامله مسئولیتی برعهده نمی‌گیرد. به علاوه، نسبت به آثار احتمالی قانونگذارهای جاری یا آینده مرکزی یا محلی، مانند قوانین مربوط به موضوعهای زیست‌محیطی یا اکولوژیکی، هیچ تضمینی داده نمی‌شود.

۱. تحلیل گنجیده در این سند، تا حدودی، بر پایه داده‌های ناشی از منابع ثانویه مانند دولت مرکزی و محلی و سایر طرفهای معامله، استوار است. در حالی که از نظر KMA این منابع قابل اعتماداند، نمی‌توانیم صحت این اطلاعات را تضمین کنیم و هیچگونه مسئولیتی در قبال هرگونه عدم صحت در اطلاعات تهیه شده از جانب طرفهای معامله ثالث بپذیریم.

۲. در این تحلیل فرض می‌شود که نه اقتصاد محلی دستخوش رکود است و نه اقتصاد ملی، و اگر تحولات پیش‌بینی نشده‌ای در حوزه اقتصاد روی دهد، نتایج به دست آمده در اینجا دیگر معتبر نیستند.

۳. مفهوم جدید توسعه نسبت به مفهومی که در این تحلیل بازشناخته شده، تفاوت چشمگیری ندارد.

۴. هرگونه برآورد هزینه‌های توسعه و عمران (ساخت و ساز)، و پیش‌نگریهای درآمد و هزینه بر پایه قابل دسترس‌ترین اطلاعات ویژه این پروژه و نیز تجربیات مربوط به پروژه‌های مشابه استوار است. هدف این نیست که این اطلاعات تعهدات عملی تضمین شده از جانب شرکت توسعه و عمران مرکز را برای تحقق در آینده منعکس کند. هیچ ضمانتی مبنی بر این که هر یک از برآوردها یا پیش‌نگریها عملاً تحقق خواهد یافت، به عمل نمی‌آید.

پیش‌نگریها و تحلیل‌های پیوست بر پایه برآوردها و فرضیهایی استوارند که با بهره‌گیری از داده‌های اقتصادی فعلاً قابل دسترس، داده‌های ویژه پروژه و سایر اطلاعات مربوطه استوارند. اما، ماهیت پیش‌بینی از این قرار است که بعضی فرضها تحقق پیدا نمی‌کنند و ممکن است رخدادهای و شرایط پیش‌بینی نشده‌ای روی دهند. این تحولات احتمالاً داده‌های پیش‌نگریها و نتیجه‌گیریهای این حوزه‌اند و اگر رخ بدهند، با پیش‌نگریهای ارائه شده متفاوت خواهند بود.^{۳۳}

Table 1
Economic Feasibility Cash Flow
Westside Downtown Project Area
Capital City Development Corporation
of the City of Boise
(000's Omitted)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
I. Resources:														
Resources Carried Forward	0	0	0	36	165	878	0	0	0	0	298	0	0	0
Net Increment (Table 2)	0	50	193	342	497	852	1,051	1,261	1,480	1,711	2,166	2,429	2,704	2,992
Net Bond Proceeds - Future Issues	0	0	0	0	4,405	3,053	0	0	0	6,399	3,236	1,774	1,758	0
Other Income Sources (Table 3)	0	0	0	0	0	431	439	448	457	466	951	3,301	3,412	1,074
Interest Earnings at 5%	0	0	0	2	8	64	35	35	35	35	86	90	101	112
Total Projected Resources	0	50	193	379	5,074	5,276	1,525	1,743	1,972	8,611	6,736	7,593	7,973	4,177
II. Expenditures:														
Debt Service - Future Issues	0	0	0	0	0	414	709	709	709	709	1,425	1,805	2,023	2,252
Operations/Administration (Table 3)	0	49	148	173	272	545	556	568	579	590	805	821	837	854
Garages & Transportation Projects (Table 3)	0	0	0	0	3,924	4,002	0	0	0	4,332	4,419	3,108	3,171	0
Other Capital Improvements (Table 3)	0	1	9	41	0	314	260	467	684	2,681	88	1,859	1,942	536
Total Projected Expenditures	0	50	157	214	4,196	5,276	1,525	1,743	1,972	8,313	6,736	7,593	7,973	3,641
III. Resources to Carry Forward	0	0	36	165	878	0	0	0	0	298	0	0	0	535

Table 2
Tax Increment Projector
Westside Downtown Project
Capital City Development Corporation
of the City of Boise
(000's Omitted)

	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	Total
I. Real Property											
Inflationary Growth (1)	497,030	552,191	574,279	597,250	621,140	645,986	671,825	698,698	726,646	755,712	
New Development Value (Table 4)	19,881	22,088	22,971	23,890	24,846	25,839	26,873	27,948	29,066	30,228	
Total Real Property	35,280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	552,191	574,279	597,250	621,140	645,986	671,825	698,698	726,646	755,712	785,940	
II. Total Project Value											
Less Base Value	552,191	574,279	597,250	621,140	645,986	671,825	698,698	726,646	755,712	785,940	
Incremental Value Over Base	(167,651)	(167,651)	(167,651)	(167,651)	(167,651)	(167,651)	(167,651)	(167,651)	(167,651)	(167,651)	
Assumed Tax Rate	384,540	406,628	429,599	453,489	478,335	504,174	531,047	558,995	588,061	618,289	
	0.014000	0.014000	0.014000	0.014000	0.014000	0.014000	0.014000	0.014000	0.014000	0.014000	
III. Gross Tax Increment Revenue											
Less School District Share at -0.4%	5,384	5,693	6,014	6,349	6,697	7,058	7,435	7,826	8,233	8,656	
Net Tax Increment Revenue	(1,538)	(1,627)	(1,718)	(1,814)	(1,913)	(2,017)	(2,124)	(2,236)	(2,352)	(2,473)	
	3,845	4,066	4,296	4,535	4,783	5,042	5,310	5,590	5,881	6,183	
											98,773
											(28,221)
											70,552

(1) An annual inflationary increase of 3% is assumed through Year 5. Commencing in Year 6, a 4% annual increase is assumed.

Table 3
Operations/Administration & Projects,
Programs & Activities
Westside Downtown Project Area
Boise Capital City Development Corporation

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Plan Termination
	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	
Operations/Administration													
1 Transfers (Overhead)	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
2 Operating Costs	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000
3 Parking System Operations	465,000	465,000	697,500	697,500	697,500	697,500	697,500	930,000	930,000	930,000	930,000	930,000	930,000
4 Downtown Circulator System	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Inflationary Adjustment	193,800	210,900	308,700	332,700	357,200	382,200	407,700	546,700	580,100	614,200	649,000	684,500	684,500
Total Operations/Administrative Expenses	853,800	870,900	1,201,200	1,225,200	1,249,700	1,274,700	1,300,200	1,671,700	1,705,100	1,739,200	1,774,000	1,809,500	1,809,500
Capital Projects - Garages & Transportation													
1 Parking Garages	0	3,625,000	3,625,000	0	0	0	3,625,000	3,625,000	0	0	0	0	0
2 Transit Facilities/Downtown Circulator	0	0	0	1,000,000	0	0	1,000,000	0	0	1,000,000	0	0	0
3 Inflationary Adjustment	0	1,158,100	1,253,800	372,800	0	0	2,112,800	1,781,600	0	546,000	0	0	0
Total Garages & Transportation	0	4,783,100	4,878,800	1,372,800	0	0	6,737,800	5,386,600	0	1,546,000	0	0	0
Capital Projects - Other Improvements													
1 Streetscaping/Sidewalks/Curb & Gutter	308,600	28,300	43,200	124,800	207,100	299,200	206,800	384,100	1,202,800	1,149,800	1,549,100	4,031,200	4,031,200
3 Utility Undergrounding	23,900	2,000	3,300	8,600	16,000	23,100	16,000	29,700	93,000	88,900	119,800	311,700	311,700
4 Sewer/Storm Drainage	43,400	3,700	6,100	17,500	29,100	42,100	29,100	54,000	169,100	161,700	217,800	566,800	566,800
5 Water Quality Treatment	2,700	200	400	1,100	1,800	2,600	1,800	3,400	10,600	10,100	13,800	35,400	35,400
6 Bus Shelters	4,200	400	600	1,700	2,800	4,000	2,800	5,200	16,300	15,600	21,000	54,600	54,600
7 Telecommunications	21,700	1,800	3,000	8,800	14,600	21,000	14,500	27,000	84,600	80,800	108,900	283,400	283,400
8 Traffic Signals	6,500	600	900	2,600	4,400	6,300	4,400	8,100	25,400	24,200	32,700	85,000	85,000
9 Park/Open Space	27,100	2,300	3,800	11,000	18,200	26,300	18,200	33,800	105,700	101,000	136,100	354,200	354,200
10 Housing	27,100	2,300	3,800	11,000	18,200	26,300	18,200	33,800	105,700	101,000	136,100	354,200	354,200
11 Façade Easements	500	0	100	200	400	500	400	700	2,100	2,000	2,700	7,100	7,100
12 Façade Improvements	500	0	100	200	400	500	400	700	2,100	2,000	2,700	7,100	7,100
13 Property Acquisition	16,300	1,400	2,300	6,600	10,900	15,800	10,900	20,300	63,400	60,600	81,700	212,500	212,500
14 Catalyst/Demonstration Projects	27,100	2,300	3,800	11,000	18,200	25,300	18,200	33,800	105,700	101,000	136,100	354,200	354,200
15 Special Projects	26,000	2,200	3,600	10,500	17,500	25,200	17,400	32,400	101,500	97,000	130,700	340,100	340,100
Total Other Improvements	535,600	45,500	75,000	216,600	359,600	519,200	359,100	667,000	2,088,000	1,995,700	2,689,000	6,997,500	6,997,500
Other Income													
1 Parking Garages	780,000	780,000	1,170,000	1,170,000	1,170,000	1,170,000	1,170,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000
2 Downtown Circulator Fare Income	50,000	50,000	50,000	50,000	60,000	60,000	60,000	60,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
3 Transit Funds (Federal)	0	0	0	750,000	0	0	750,000	0	0	750,000	0	0	0
4 Inflationary Adjustment	243,700	265,200	422,000	734,400	492,300	526,700	904,500	787,200	841,600	1,300,500	941,500	993,000	993,000
Total Other Income Sources	1,073,700	1,095,200	1,642,000	2,704,400	1,722,300	1,786,700	2,884,500	2,407,200	2,473,600	3,682,500	2,573,500	2,625,000	2,625,000

Table 4

**New Development Value Added
Westside Downtown Project Area
Capital City Development Corporation
of the City of Boise
(000's Omitted)**

	Total Value Added	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16
1 Retail - Real Property	15,480	0	0	774	774	774	2,322	774	774	774	774	2,322	774	774	774	774
2 Hotel - Real Property	12,400	0	0	620	620	620	1,860	620	620	620	620	1,860	620	620	620	620
3 Office - Real Property	84,000	0	0	4,200	4,200	4,200	12,600	4,200	4,200	4,200	4,200	12,600	4,200	4,200	4,200	4,200
4 Residential - Owner Occupie	26,500	0	0	1,325	1,325	1,325	3,975	1,325	1,325	1,325	1,325	3,975	1,325	1,325	1,325	1,325
5 Residential - Rental	36,375	0	0	1,819	1,819	1,819	5,456	1,819	1,819	1,819	1,819	5,456	1,819	1,819	1,819	1,819
Total Real Property Value Added	174,755	0	0	8,738	8,738	8,738	26,213	8,738	8,738	8,738	8,738	26,213	8,738	8,738	8,738	8,738
Real Property Adjusted for Inflation at 2%		0	0	9,091	9,273	9,458	28,942	9,840	10,037	10,238	10,442	31,954	10,864	11,082	11,303	11,529

Source: Market Context and Strategy Study prepared July 10, 2001 by Zimmer Gunsul Frasca and
Leland Consulting Group. Developments reflect 75% of maximum build out over 20 years.