



معاونت سرمایه گذاری



به سرمایه گذاری مشارکتی

« سافاری پارک ملت »

کد: ۱۰۸ «

(نسخه اولیه غیر قابل استناد)

(کلیه اعداد و ارقام بصورت فرضی بوده و بعد از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و تایید هیات عالی سرمایه گذاری، قابل استناد خواهد بود)

مشاور:

مدرسه مجازی سرمایه گذاری شهری ندیم ایران	مرداد ۱۴۰۱	شرکت پیشگامان توسعه جهان شهر
--	------------	------------------------------

فهرست مطالب :

صفحه	عنوان	صفحه	عنوان
۸	۱۴- روش پیشنهادی	۲	۱- مقدمه
۹	۱۵- آورده سرمایه گذار	۳	۲- معرفی استان
۹	۱۶- آورده شهرداری	۴	۳- شهر زاهدان
۹	۱۷- محاسبه فروش و درآمد پروژه	۵	۴- نام پروژه
۱۰	۱۸- محاسبه هزینه های سالانه	۵	۵- آدرس پروژه
۱۰	۱۹- سود	۵	۶- موقعیت روی نقشه
۱۰	۲۰- طول دوران مشارکت	۶	۷- موقعیت سایت
۱۱	۲۱- ارقام پایه فراخوان	۷	۸- مساحت سایت
۱۱	۲۲- جدول زمانی پروژه	۷	۹- تصاویر آینده
۱۲	۲۳- تحلیل	۸	۱۰- بررسی حرایم لازم الرعايه
۱۲	۲۴- فرایند قانونی	۸	۱۱- وضعیت مالکیت
۱۳	۲۵- سایر توضیحات	۸	۱۲- وضعیت تاسیسات شهری
۱۲	۲۶- تماس با ما	۸	۱۳- مشخصات 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 ۱۲۸۷ 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 الگوبری 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.

معاونت سرمایه گذاری شهرداری زاهدان



استان سیستان و بلوچستان استانی در جنوب شرقی ایران است که دارای جمعیتی برابر با ۲,۷۷۵,۰۱۴ نفر می‌باشد؛ و پس از استان کرمان به عنوان دومین استان پهناور کشور محسوب می‌گردد. این استان بیشتر آب و هوای گرم و خشک دارد اما در عین حال از تنوع آب و هوایی و اقلیمی ویژه‌ای برخوردار است و مناطق کوهستانی، جنگلی و باتلاقی نیز در این استان پهناور به چشم می‌خورد. زاهدان مرکز استان از طریق راه‌آهن با میرجاوه و پاکستان ارتباط دارد و از سوی کرمان هم به راه‌آهن سراسری ایران متصل است، این استان با داشتن موقعیت راهبردی بازرگانی و ترانزیتی و دارا بودن کشاورزی و باغبانی (به ویژه میوه‌های استوایی و گرمسیری) و همچنین جاذبه‌های فراوان تاریخی و طبیعی و نیز صنعت در حال رشد از توانایی و ظرفیت فوق‌العاده‌ای برای توسعه و آبادانی برخوردار است.

سیستان و بلوچستان از جهت رشد و توسعه اقتصادی از مناطق در حال توسعه کشور است. زراعت اشکال متعددی دارد و صنعت آبی آن وابسته به رود هیرمند است. صنایع موجود در استان به دو دسته صنایع ماشینی و دستی تقسیم می‌شوند که صنایع ماشینی استان عبارتند از صنایع غذایی، نساجی، پوشاک و صنایع شیمیایی و کارگاه‌های فلزکاری، ریخته‌گری، ساخت لوازم خانگی و تانکرسازی. معادن این استان عبارتند از معادن مس، کرومیت، منگنز، سنگ مرمر، سنگ آهک و غیره.

به دلیل همسایه بودن سیستان و بلوچستان با پاکستان و افغانستان و همچنین وجود تنها بندر اقیانوسی ایران "چابهار" در آنجا، این استان از ظرفیت بالایی برای پیشرفت برخوردار است.

فرودگاه‌های استان عبارتند از : زاهدان، چابهار، ایرانشهر، زابل و سراوان.

این استان دارای پتانسیل‌های سرمایه‌گذاری متعدد از جمله ظرفیتهای حوزه عمران و توسعه شهری میباشد.



زاهدان با جمعیت حدود ششصد هزار نفر یکی از کلان شهرهای ایران و مرکز استان سیستان و بلوچستان و دوازدهمین شهر پرجمعیت ایران است به جهت مرزی بودن، از موقعیت استراتژیک جغرافیایی و تجاری و شرایط خاص برخوردار است؛ به گونه‌ای که از یک سو راه آهن پاکستان که از مرز میرجاوه وارد ایران می‌شود و از سوی دیگر راه آهن سراسری ایران به این شهر منتهی می‌شود؛ و از سوی دیگر در نزدیکی به میل سه جانبه ایران و پاکستان و افغانستان قرار دارد.

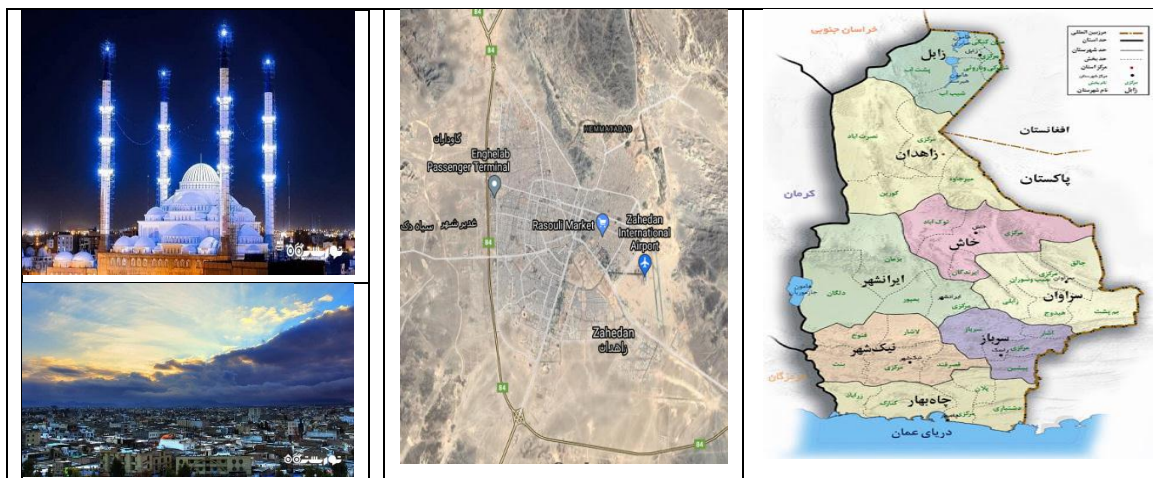
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

این شهرنوبیاد و مجموعه استان سیستان و بلوچستان دارای آثار گردشگری متعددی بوده و صنایع دستی و غذاهای محلی و رویدادهای فرهنگی و هنری خاص خود را دارد .

از نظر اقتصادی نیز شهری با گردش مالی مناسب و حجم نقدینگی و سپرده گذاری بالا و فرصتهای بکر سرمایه گذاری محسوب میشود .

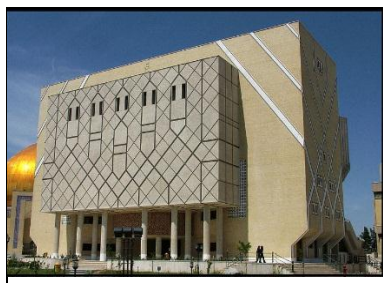
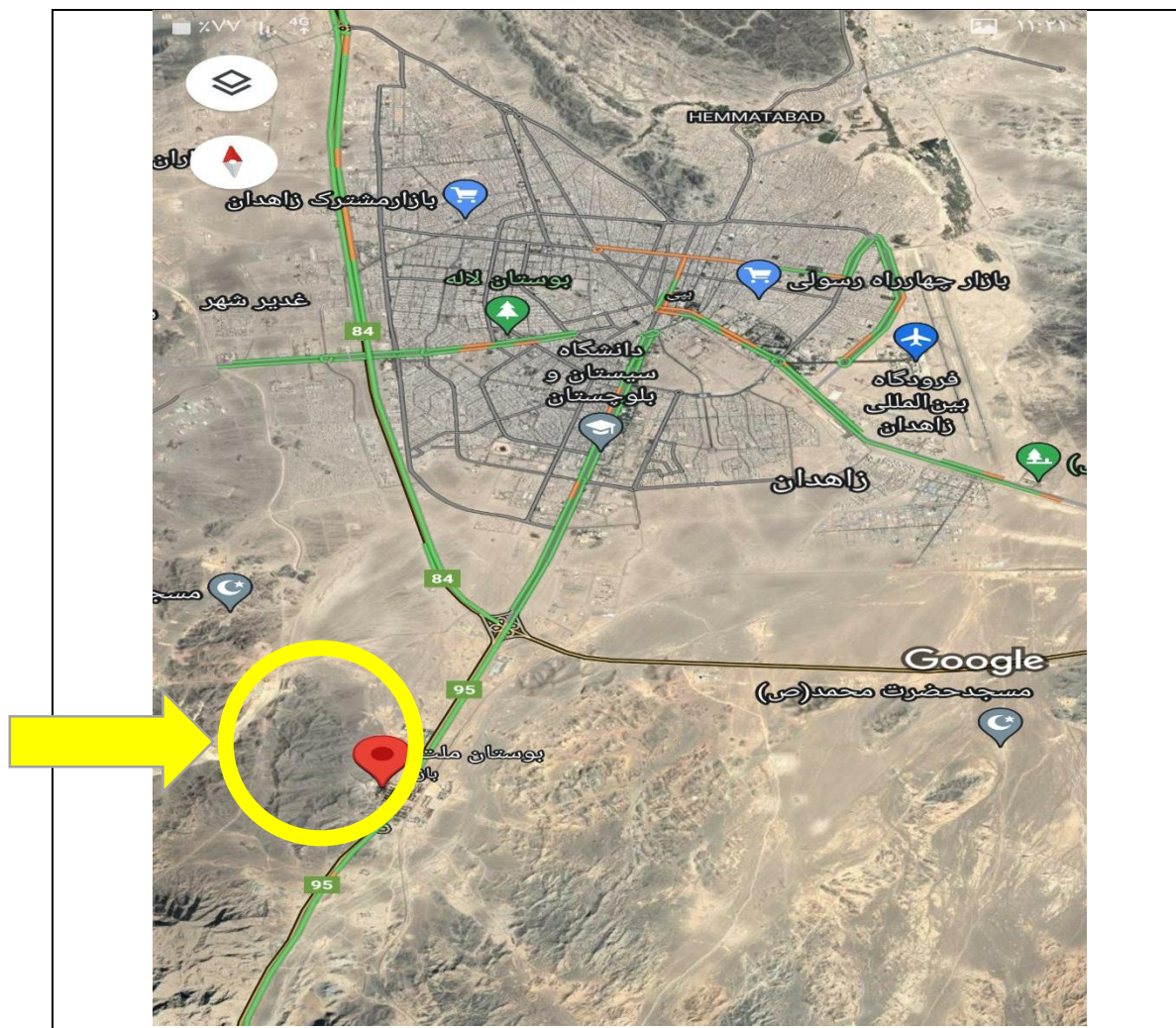
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

اینک ضمن دعوت از علاقمندان به مشارکت با شهرداری زاهدان ، پیشاپیش قدوم تان را گرامی میداریم .



۴- نام پروژه:	۵- آدرس پروژه:
سafari پارک ملت	زاهدان
پارک ملت - محل پیشنهادی Safari . پهنه هفت - کد ۳-۷.	

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۸- مساحت ملک : عرصه ۴۷ هزار متر مربع - زیر بناء در دو طبقه هزار مترمربع - فنس و دیوار یک کیلومتر.
محل دقیق استقرار پروژه در پهنه ففت کد ۳-۷ می باشد . زیربنای مذکور برای قسمت سرپوشیده و موزه و امور دفتری و انباری و بوفه و ... است .

۹- تصاویری از آینده پروژه :



۱۰- بررسی حرایم لازم الرعایه: کلیه حرایم و عقب نشینی مورد نیاز طرح می بایستی توسط مجریان امر ، رعایت و طراحی بر اساس آن انجام یابد . طرح پهنه بندی پارک ملت نیز رعایت گردد .

۱۱- وضعیت مالکیت: مالکیت ملک مورد نظر متعلق به شهرداری بوده و از این منظر فاقد معارض است.

۱۲- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

زیرساخت مورد نیاز	امکان دسترسی	محل تأمین زیر ساخت
آب	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
برق	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
گاز	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
مخابرات	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
راه اصلی	داخل پارک ملت	شبکه موجود پیرامون

۱۳- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	مقدار زیربناء	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۴۷۰۰۰ هزار	۱۰۰۰	سafari	۳٪	۳٪	دو

طراحی پارک ملت زاهدان

فصل پنجم : پارچوب طراحی شهری

۲۶۳

۷	۴,۷	باغ وحش	۲۵	۶۷,۵	۷- تفریحی، فراغتی، ورزشی
۹	۶	شهربازی			
۱۶	۱۰,۸	زمین ورزشی روباز			
۱	۰,۶۷	اراضی تفریحی - فراغتی			
۶	۴	پارک تفریحی کودکان			
۵	۳,۳	تلسیز			
۱	۰,۶۷	کاربری خدماتی - تجاری			
۵۵	۳۷,۱۲	فضاهای تفریحی تپه های شمالی و غربی			

۱۴- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به یکی از دو روش زیر :
- (ساخت - بهره برداری - تحویل) - (B.O.T) .
- (ساخت - بهره برداری - اجاره - تحویل) - (B.O.L.T) .
- هر دو مورد از نوع : زمین و مجوز از شهرداری و ساخت و بهره برداری از سرمایه غذا

۱۵- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث فنس و محوطه سازی و فنس پوششی و جاده برکه و آبشخور - اقلیم طبیعی و درختکاری	47.000	یک میلیون ریال	چهل و هفت میلیارد ریال
حیوانات	-	-	یکصد میلیارد ریال
احداث ساختمان	1000	چهل میلیون ریال	چهل میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	دو میلیارد ریال
اتوبوس مخصوص دو دستگاه	2	-	چهارده میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	203.000.000.000

۱۶- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- آورده شهرداری زمین .
- مجوزهای مربوط به شهرداری .

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

۱۷- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	ظرفیت نفر در روز	متوسط فروش	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد فروش بلیط ورودی	۲۰۰	یک میلیون ریال هر نفر	۱۲ ماه	۷۲ میلیارد ریال
۲	درآمد بوفه و عکاسی و تبلیغات و فروش حیوانات و	-	-	۱۲ ماه	۸ میلیارد ریال
	جمع کل	-	-	-	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



۱۸- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه میلیون ریال
۱	هزینه های پرسنلی	شش نفر (هر کدام پنج تومان)	۳۰۰ میلیون ریال	۱۲	۳۶۰۰
۲	متفرقه و بیمه ها و مصارف انشعابات و نگهداری تجهیزات	۵٪ فروش	-	۱۲	۴۰۰۰
۳	نگهداری و تغذیه حیوانات	۵٪ از فروش	-	۱۲	۴۰۰۰
۴	سهم الشرکه شهرداری	۳۰٪ از فروش کل	-	۱۲	۲۴۰۰۰
	جمع کل	-	-	-	۳۵۶۰۰

۱۹- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۸۰,۰۰۰ میلیون ریال - ۳۵,۶۰۰ میلیون ریال = ۴۴,۴۰۰ میلیون ریال

۲۰- محاسبه طول دوران مشارکت:

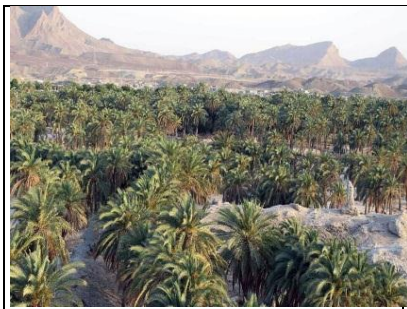
عرف محاسبه طول دوره مشارکت در روشهای بهره برداری موقت عبارت است از :

حجم سرمایه گذاری یا کل آورده سرمایه گذار تقسیم بر سود سالانه ضربدر یک و نیم .

۲۰۳ میلیارد ریال / ۴۴ میلیارد ریال $\times 1/5$ = هفت سال

سه سال تشویقی = جمعا طول دوران مشارکت ده سال .

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید ده سال پس از اتمام دوره ساخت (شش ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید کل سافاری (بدون حیوانات) و کل ساختمان مجموعه و فنس ها و سایر امکانات ایجادى را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه پذیر واگذار نماید ولى تجهیزات قابل نقل از قبیل یخچال و مبلمان و حیوانات و .. به سرمایه گذار تعلق خواهد گرفت .



۲۱- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۲۰۳ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ده سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) 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

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۲۰۳ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ده سال

رقم سهم الشرکه ثابت (اجاره سالانه) شهرداری : در سال اول ۲۴ میلیارد ریال و هر سال به رقم سال قبل بیست درصد

به آن افزایش تعلق خواهد گرفت .

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

۲۲- جدول زمان بندی پیشرفت پروژه بر اساس نوع آورده ها:

عنوان	مدت سال
زمین	۱۰۰٪ سال اول
مجوز ساخت	۱۰۰٪ سال اول
ساخت و تجهیز	۱۰۰٪ سال اول
مدت بهره برداری	ده سال بعد از ساخت



۲۳- تحلیل :

- ۱- با توجه به وضعیت فعلی و عمومی اقتصاد کشور و نرخ تنزیل ۱۶ یا ۱۸ 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 .
- ۲- در این پروژه ، زمین و مجوزهای ساخت از سوی شهرداری تامین میشود و ساخت زیربنا و خرید حیوانات و محوطه سازی و فنس و خرید و نصب انشعابات و خرید و نصب تجهیزات لازم و ... توسط سرمایه گذار خواهد بود . شش ماه دوره ساخت و ده سال دوره بهره برداری به روش بهره برداری موقت خواهد بود . در طول دوران مشارکت مقدار سی درصد از درآمدهای پروژه به شهرداری تعلق خواهد گرفت .

۲۴- فرایند قانونی :

ردیف	فرآیند	ردیف	فرآیند
۱	احصاء فرصت‌های سرمایه گذاری	۱۱	تدوین بسته مشارکتی (نسخه نهایی)
۲	تهیه مستندات لازم	۱۲	تدوین اسناد فراخوان
۳	تدوین بسته مشارکتی (نسخه اولیه)	۱۳	تدوین پیش نویس قرارداد مشارکت
۴	بررسی اولیه بسته مشارکتی در سازمان و انجام اصلاحات لازم	۱۴	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای جزییات
۵	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای کلیات بسته	۱۵	اخذ مصوبه هیات عالی برای جزییات
۶	اخذ مصوبه هیات عالی برای کلیات بسته	۱۶	انتشار فراخوان و تبلیغ و اطلاع رسانی
۷	اخذ مصوبه کمیسیون ماده پنج و شورای اسلامی شهر هر کدام در صورت لزوم	۱۷	بازگشایی پاکات الف و ب در کارگروه کارشناسی
۸	استعلامات لازم	۱۸	بازگشایی پاکت ج در هیات عالی
۹	بازاریابی و مذاکره با سرمایه گذاران	۱۹	عقد قرارداد و ابلاغ
۱۰	تهیه لیستوفر مصالح و ارزیابی عناصر مشارکت توسط کارشناسان رسمی - آورده ها و سهم الشرکه طرفین : زمین - عوارض - ساخت - فروش .	۲۰	اخذ ضمانت نامه ها تحویل زمین و شروع پروژه و نظارت

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

۲۶- تماس با ما :

عنوان	تلفن	دورنویس	سایت	ایمیل
معاونت سرمایه گذاری شهرداری زاهدان	۰۵۴-۳۳۲۲۴۰۶۴	۳۳۲۳۱۹۸۲	www.zahedan.ir	info@zahedan.ir

