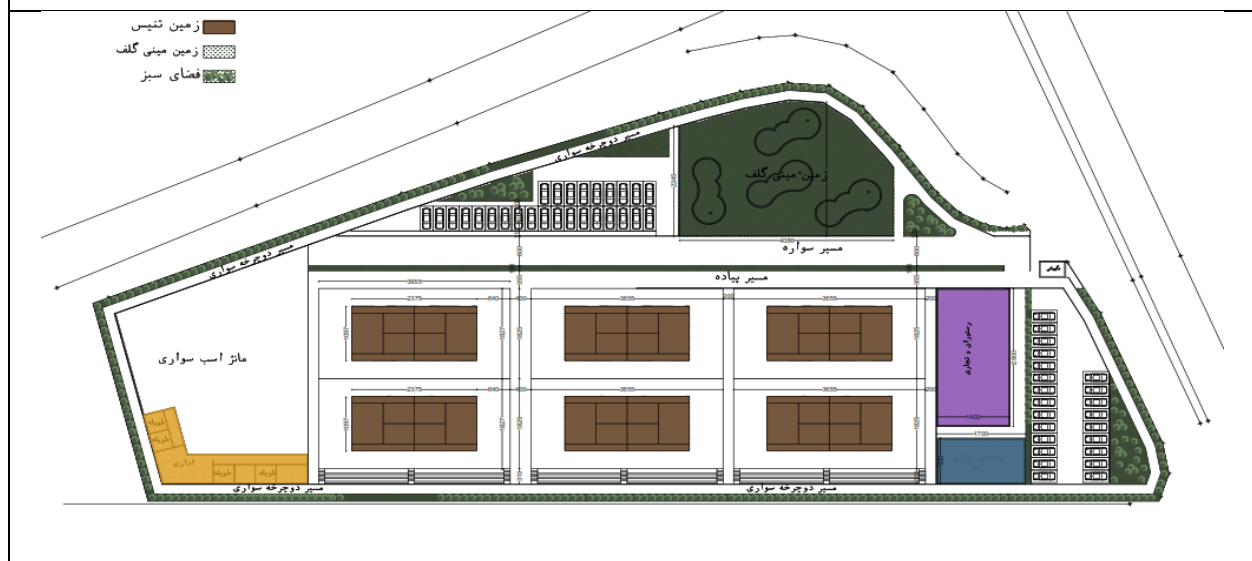




معاونت سرمایه گذاری

بسته سرمایه گذاری مشارکتی « ورزشی پارک ملت - کد: ۱۰۹ »



(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:

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

فهرست مطالب :

صفحه	عنوان	صفحه	عنوان
۹ تا ۱۳	۱۵- پلانهای اولیه	۲	۱- مقدمه
۱۴	۱۶- نمایی از آینده پروژه	۳	۲- معرفی استان
۱۵	۱۷- آورده سرمایه گذار	۴	۳- شهر زاهدان
۱۵	۱۸- آورده شهرداری	۵	۴- نام پروژه
۱۵	۱۹- محاسبه فروش و درآمد پروژه	۵	۵- آدرس پروژه
۱۶	۲۰- محاسبه هزینه های سالانه	۵	۶- موقعیت روی نقشه
۱۶	۲۱- سود	۶	۷- موقعیت سایت
۱۶	۲۲- طول دوران مشارکت	۷	۸- مساحت سایت
۱۷	۲۳- ارقام پایه فراخوان	۷	۹- بررسی حرایم لازم الرعایه
۱۷	۲۴- جدول زمانی پروژه	۷	۱۰- وضعیت مالکیت
۱۸	۲۵- تحلیل	۷	۱۱- وضعیت تاسیسات شهری
۱۸	۲۶- سایر توضیحات	۷	۱۲- مشخصات پروژه
۱۸	۲۷- تماس با ما	۷	۱۳- عملکرد
		۸	۱۴- ریز متراژ ها و کاربریها

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.

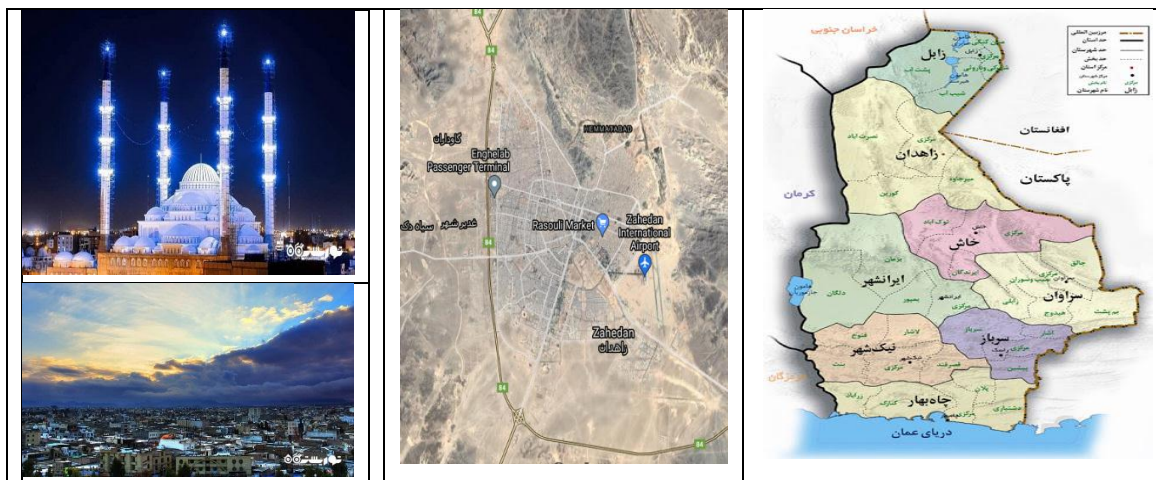
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

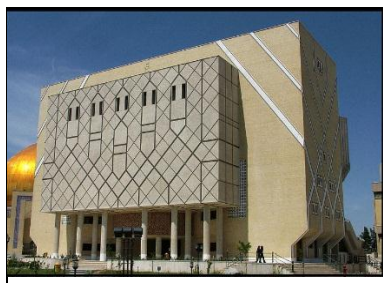
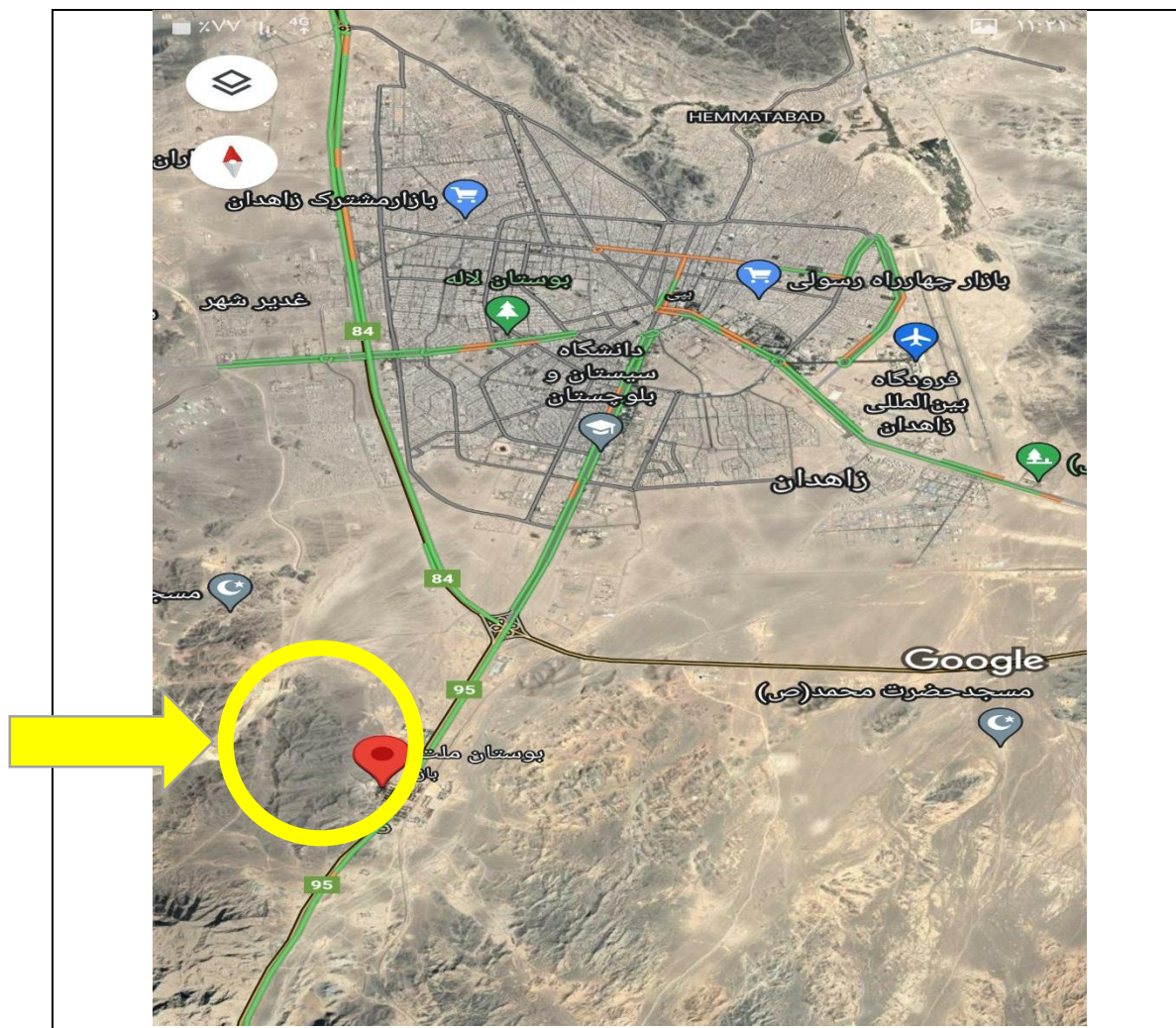
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

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



۴- نام پروژه:	۵- آدرس پروژه:
ورزشی پارک ملت	زاهدان
پارک ملت - محل پیشنهادی ورزشی . پهنه هفت - کد ۲-۷.	

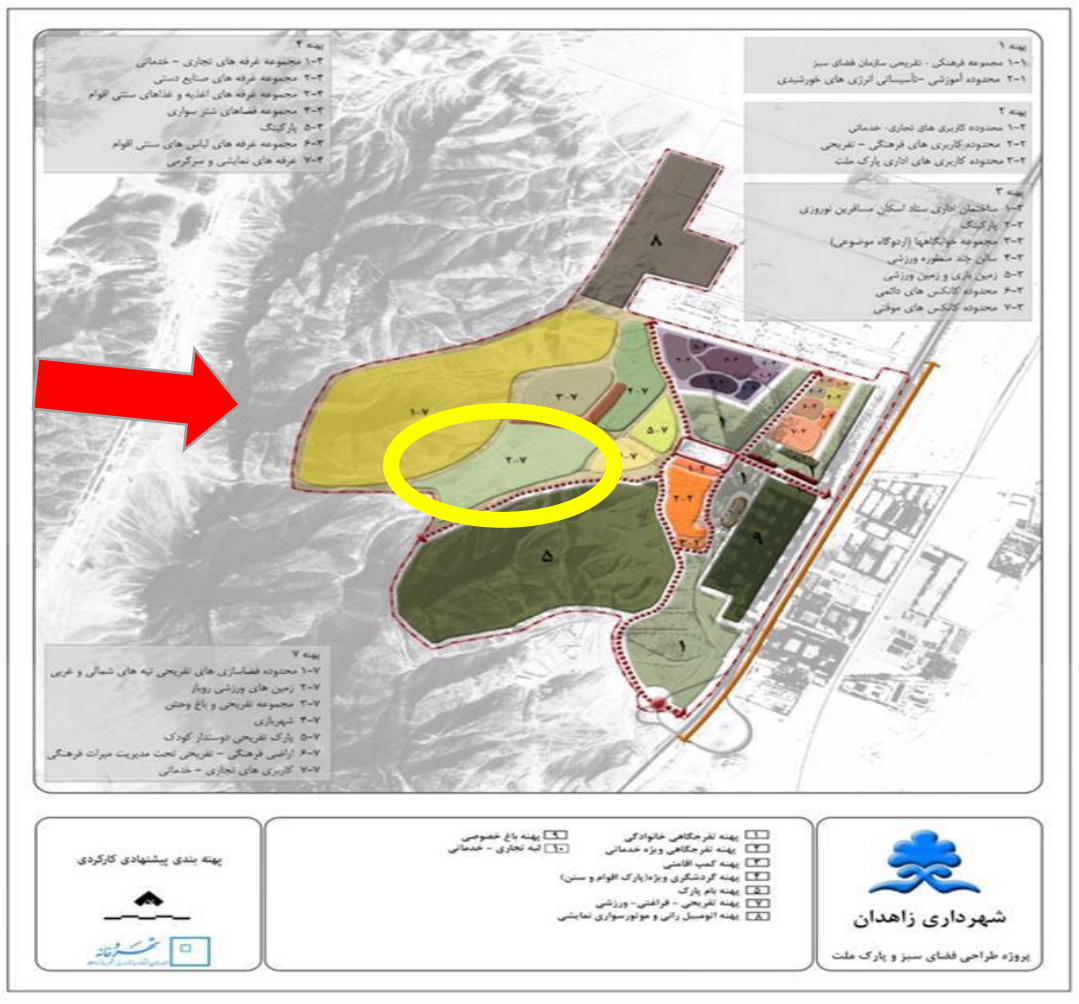
۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :

۵-۱- تدوین نقشه های چارچوب طراحی شهری (فاز صفر)

در این بخش به ارائه چهارچوب طراحی شهری پارک ملت در قالب چهار نقشه کاربری فعالیت، دسترسی و حرکت، کالبدی و منظر و پوشش گیاهی و محیط زیست پرداخته می شود. این نقشه ها در بر دارنده کلیت طراحی و اصول پیشنهادی در پارک ملت در قالب موارد ذکر شده می باشد.



نقشه شماره (۵-۱) کاربری و فعالیت

مأخذ: مهندسان مشاور شهروانه ۱۳۹۷



۸- مساحت ملک : عرصه پیش بینی شده در پهنه هفتم کد ۲-۷ حدود ۱۰,۸ هکتار است که در این بسته به حدود یک دهم آن بصورت نمونه اقدام شده است . بنابر این نه بسته ی مشابه نیز میتوان به اراضی مذکور تهیه نمود عرصه این بسته دوازده هزار متر مربع - زیر بناء در دو طبقه مجموعا ۱۱۷۰ مترمربع -

محل دقیق استقرار پروژه نیاز به مکان یابی با عنایت به طرح پهنه بندی پارک توسط سرمایه گذار و اکیب فنی شهرداری دارد . زیربنای مذکور برای قسمت سرپوشیده وانبار و کافی شاپ و اداری و... است .

۹- 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 .

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

۱۱- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

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

۱۲- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۱۲۰۰۰	۱۱۷۰	مجموعه ورزشی	٪۱۰	٪۱۰	دو

۱۳- عملکرد: ورزشی (مائژ اسب سواری - دوچرخه سواری - گلف - زمینهای تنیس - رستوران اداری تجاری - پارکینگ)

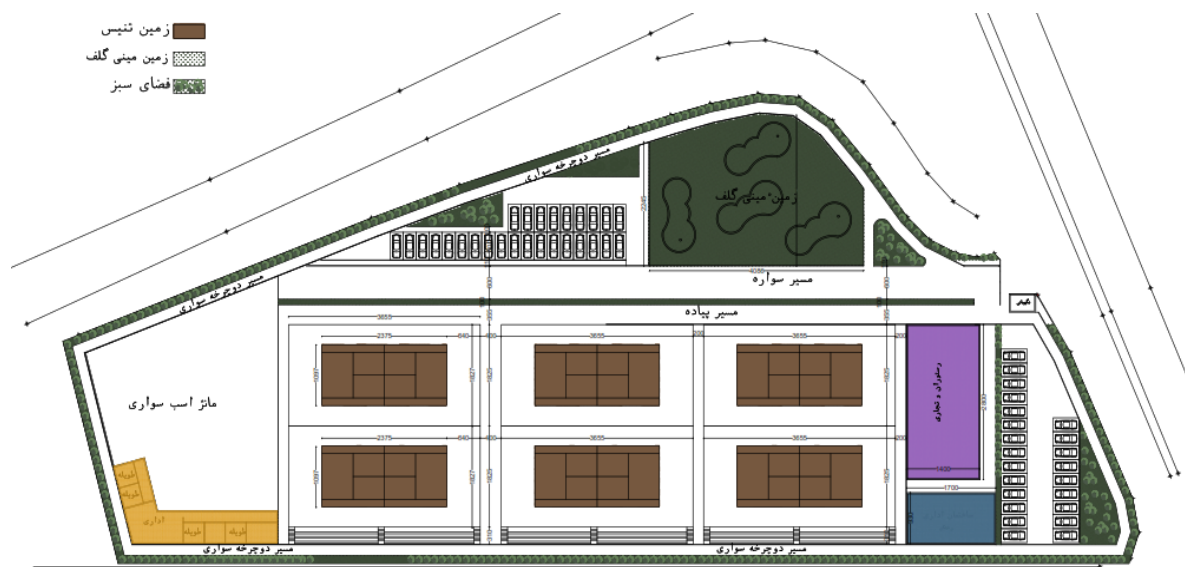
۷- تفریحی، ورزشی	۶۷۵	۲۵	باغ وحش	۴۷	۷
			شهرداری	۶	۹
			زمین ورزشی روباز	۱۰,۸	۱۶
			لانش تفریحی - فانش	۰,۶۷	۱
			پارک تفریحی کودکان	۴	۶
			تسلیم	۳,۳	۵
			کابوی خدائی - تجاری	۰,۶۷	۱
			فضاهای تفریحی تپه های شمالی و غربی	۳۹,۱۲	۵۵
			ورودی	۰,۶۷	۵

۱۴- ریز متراژ فضاها و کاربریها ی بسته ی نمونه اول از ده بسته :

دیوار پیرامونی	دیوار تا ارتفاع ۱/۲۰	۵۶۷ طول
فضای سبز	نرده ۱/۳۰	۵۶۷ متر طول
مساحت آسفالت پارکینگ و راه های تردد	-	۱۰۰۹ متر مربع
زمین گلف	-	۱۷۵۴ مترمربع
اسب سواری	مانژ اسب سواری	۹۹۸ متر مربع
	اصطبل	۱۱۲۸/۳ مترمربع
	نرده درو مانژ اسب سواری	۲۴۲ مترمربع
زمین تنیس	خاک رس برای کف	۱۰۸ متر طول
	دیوار توری	۴۰۰۲ مترمربع
	سکوهای بتنی تماشاگران	۴۴۸ متر طول
کانیو	-	۳۶۰ مترمربع
مسیرهای پیاده	-	۱۵۲۲ مترطول
ساختمان تجاری اداری	-	۱۰۲۳ مترمربع
	-	۱۱۷۰ مترمربع



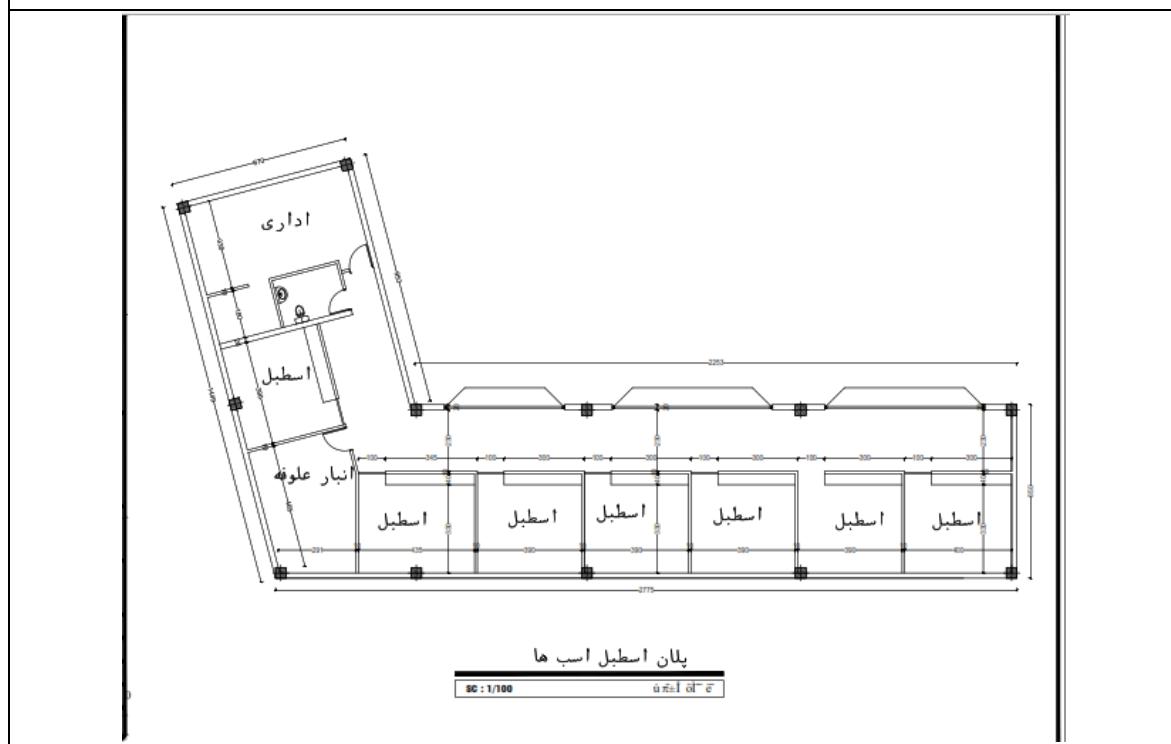
۱۵- پلان های اولیه :



موقعیت مانتراسب سواری

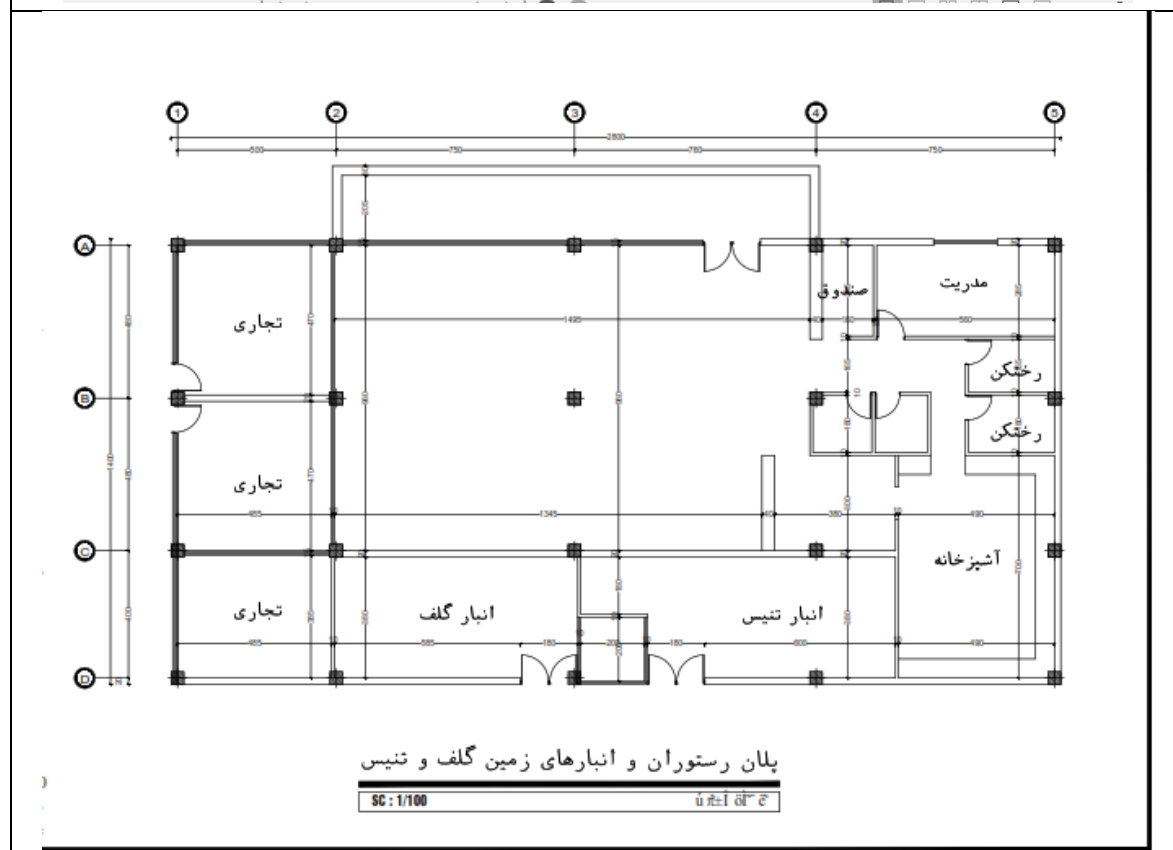
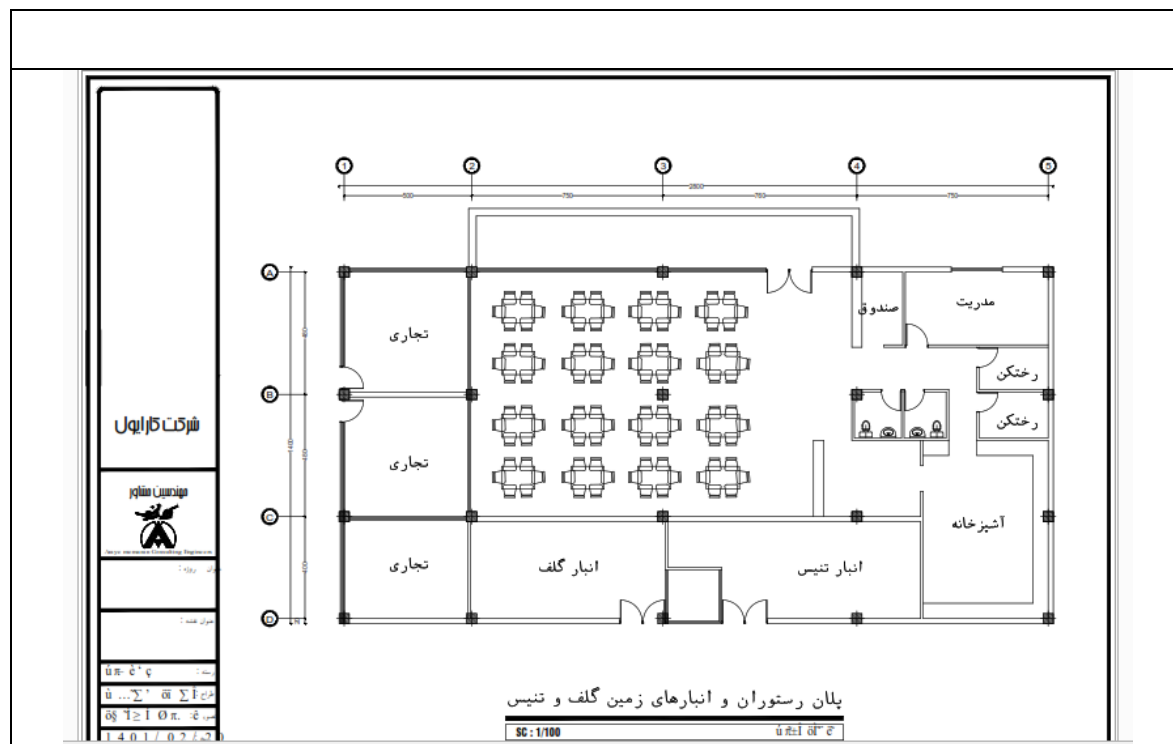


پلان اولیه اصطبل ها

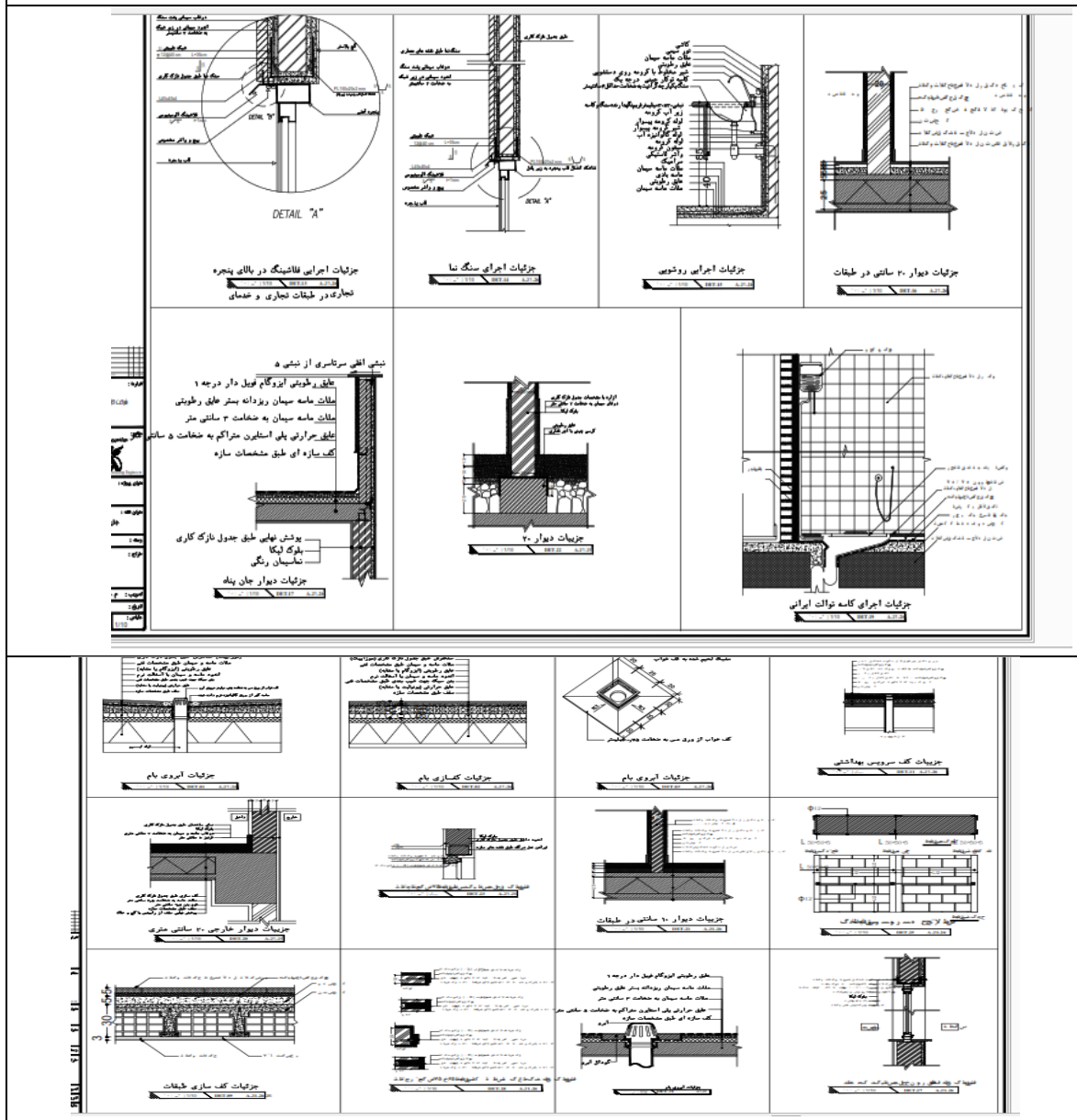


موقعیت ساختمانهای تجاری اداری انباری

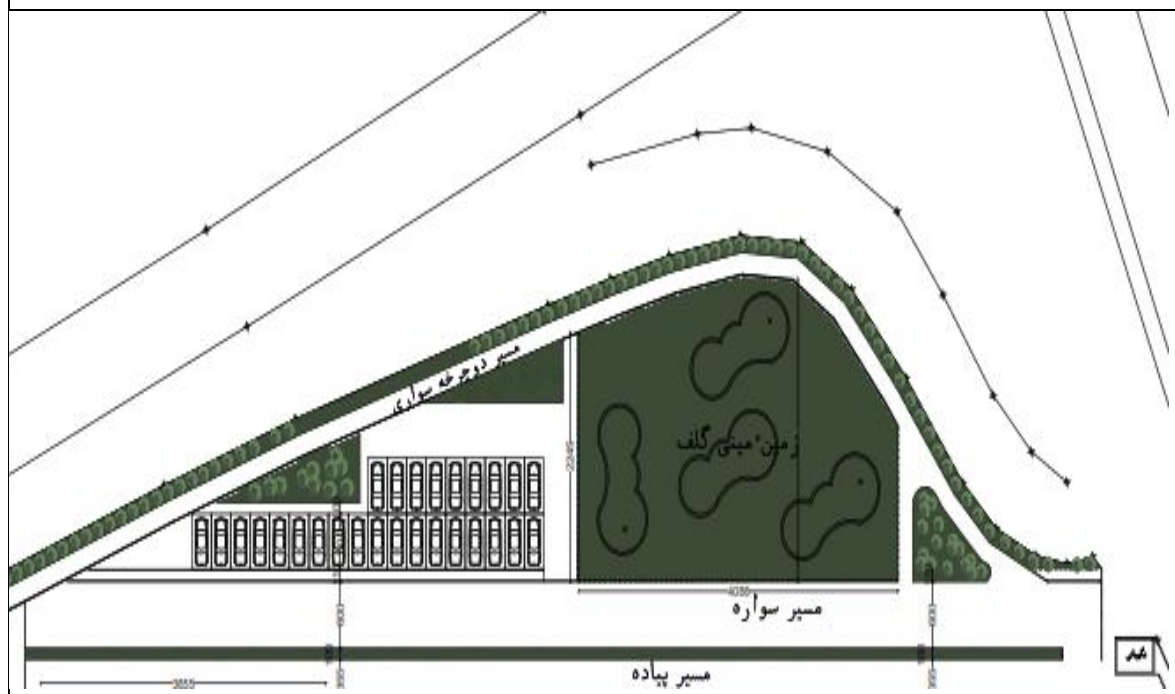




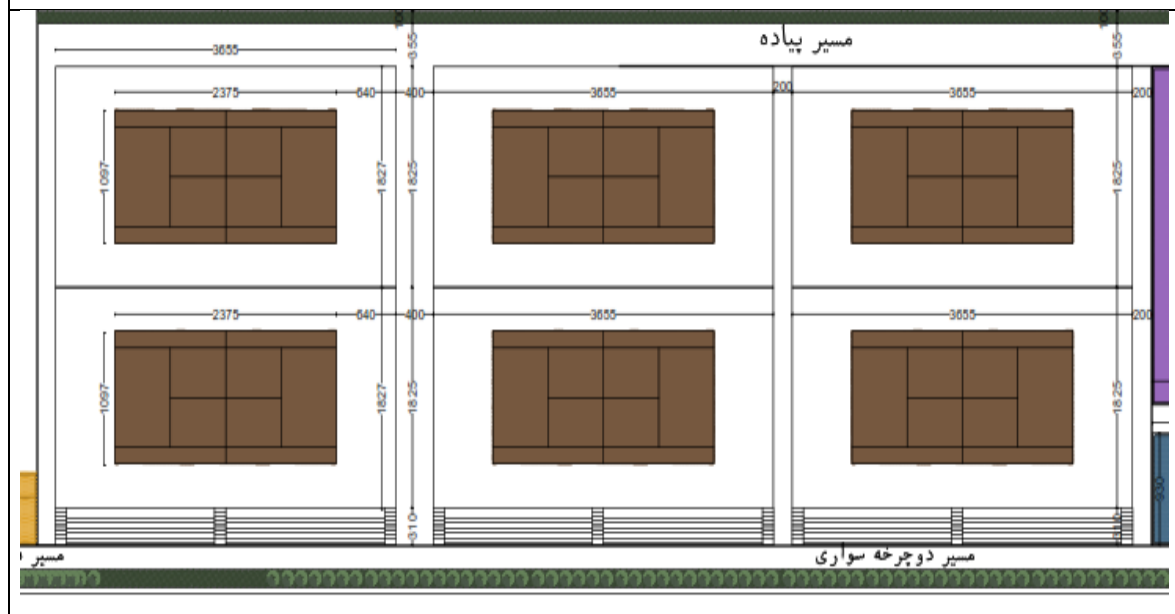
پلانهای فنی



موقعیت زمین گلف



موقعیت اراضی تنیس



۱۶- نمایی از آینده پروژه :



۱۷- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
آماده سازی و ساخت فضاهای روباز	حدود 10000	7.000.000	70.000.000.000
احداث ساختمان	1170	30.000.000	3.510.000.000
انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	6.490.000.000
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	80.000.000.000

۱۸- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- آورده شهرداری زمین با وضعیت موجود.
- مجوزهای لازم برای ساخت .

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

۱۹- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	ظرفیت نفر در روز یا تعداد	متوسط فروش به ازای هر تایم	تعداد تایم روزانه	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد اجاره رستوران	یک باب	یکصد میلیون ریال ماهانه	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۸۰۰ میلیون ریال
۲	درآمد اجاره تجاری ها	پنج باب	هر کدام بیست میلیون ریال ماهانه	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۸۰۰ میلیون ریال
۳	درآمد زمین تنیس شش مورد	شش باب	هر تایم هر باب دو میلیون ریال	۵	۸ ماه ۲۵ روزه	۱۲۰۰ میلیون ریال
۴	درآمد مانژ	۲۰ نفر	یک میلیون ریال	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۴۰۰۰ میلیون ریال
۵	درآمد گلف	۲۰ نفر	یک میلیون ریال	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۴۰۰۰ میلیون ریال
۶	مسابقات مختلف	-	هر ماه پانصد میلیون ریال	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۴۰۰۰ میلیون ریال
۷	تبلیغات تجاری	-	هر ماه سیصد میلیون ریال	-	۸ ماه	۲۴۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	-	۱۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۲۰- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۴ نفر هر نفر ماهانه ۵ تومان	۲۰۰ میلیون ریال	۸	۲۴۰۰ میلیون ریال
۲	نگهداری	۵٪ فروش	-	۸	۸۶۰ میلیون ریال
۳	مالیات و متفرقه و بیمه و مصارف انشعابات و نگهداری	۱۰٪ فروش	-	۸	۱۷۲۰ میلیون ریال
۴	سهم الشرکه شهرداری	۲۰٪ از فروش کل	-	۸	۳۴۴۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۸,۴۲۰ میلیون ریال

۲۱- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۱۷۲۰۰ میلیون ریال - ۸۴۲۰ میلیون ریال = ۸۷۸۰ میلیون ریال

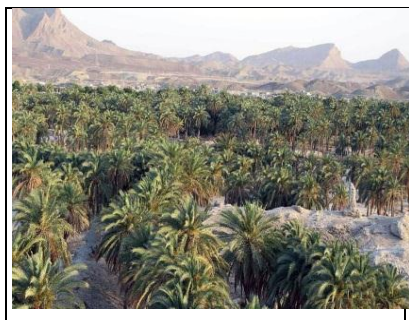
۲۲- محاسبه طول دوران مشارکت:

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 .

۸۰ میلیارد ریال / ۸۷۸۰ میلیون ریال $\times \frac{1}{5} = 14$ سال

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOLT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید چهارده سال پس از اتمام دوره ساخت (نه ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید ساختمان مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل دستگاههای قهوه ساز و یخچال و مبلمان و کانکس به سرمایه گذار تعلق خواهد گرفت .



۲۳- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۸۰ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۴ سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۲۰ 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 ۸۰ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۴ سال

رقم سهم الشرکه ثابت (اجاره) شهرداری : در سال اول ۳۴۴۰ میلیون 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 .

۲۴- 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	هفت سال بعد از ساخت



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 هفت 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 .

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 تحويل زمین و شروع پروژه و نظارت

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

۲۷- تماس با ما :

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

