شهرداری زاهدان

معاونت سرمایه گذاری

بسته سرمایه گذاری مشارکتی

« تلویزیونهای شهری - کد: ۱۱۹ »

مشاور:

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

فهرست مطالب :

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

۱- مقدمه:

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 وفروش 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 الگوگیری 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 وشهرداریها بتوانند از محل منابع حاصله ، خدمات لازم را به شهروندان ارائه نمایند.

معاونت سرمایه گذاری شهرداری زاهدان

۲- معرفی استان :

استان سیستان و بلوچستان استانی در جنوب شرقی ایران است که دارای جمعیتی برابر با ۲,۷۷۵,۰۱۴ نفرمی‌باشد؛ 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 سرمایه گذاری متعدد از جمله ظرفیتهای حوزه عمران و توسعه شهری میباشد.

۳- شهر زاهدان :

زاهدان با جمعیت حدود ششصد هزارنفریکی از کلان‌شهرهای 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 راه‌آهن پاکستان که از مرز میرجاوه وارد ایران می‌شود و از سوی دیگر راه‌آهن 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 دراین شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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

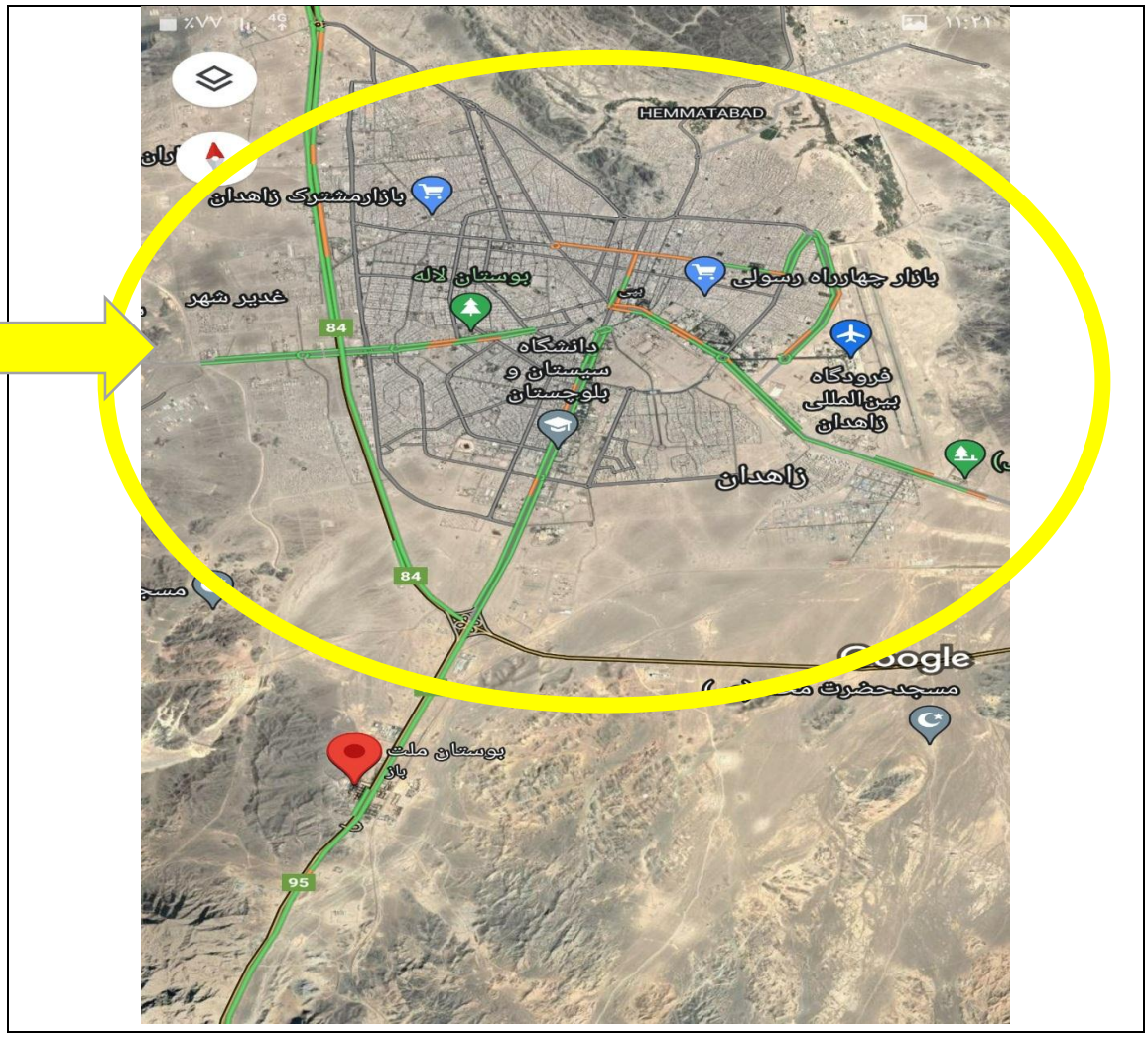
از نظر اقتصادی نیزشهری با گردش مالی مناسب و حجم نقدینگی و سپرده گذاری بالا وفرصتهای بکر سرمایه گذاری محسوب میشود .

شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده ودر 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:
تلویزیونهای شهری	**زاهدان** **میادین بزرگ و معابر اصلی به انتخاب شهرداری و سرمایه گذار .**

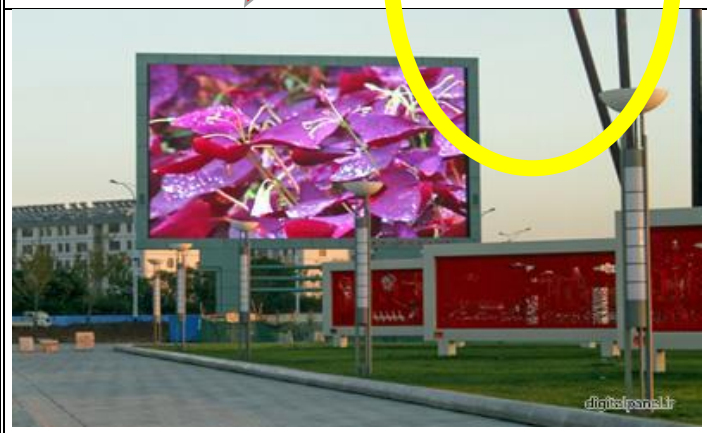
۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۷- **مساحت ملک** : عرصه برای احداث پایه یا پایه های هر دستگاه بین چهار تا هشت مترمربع متر مربع .

محل دقیق استقرار تلویزیون شهری نیاز به مکان یابی توسط سرمایه گذار و اکیب فنی شهرداری و تایید راهنمایی رانندگی دارد .

۸- **تصاویری از آینده پروژه :**



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 .استعلام از دستگاههای تاسیسات شهری – راهنمایی و رانندگی-ارگانهای امنیتی الزامی است .

۱۰- **وضعیت مالکیت:** مالکیت ملک مورد نظر **اعم از میادین و معابر**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	نیاز ندارد	شبکه موجود پیرامون
برق	نیازمند تامین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
گاز	نیاز ندارد	شبکه موجود پیرامون
مخابرات	نیازمند تامین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
راه اصلی	معابر اصلی	شبکه موجود پیرامون

۱۲- **مشخصات پروژه :**

عرصه (مترمربع)	تعداد	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
هشت	یک دستگاه	تلویزیون شهری تبلیغات	٪-	٪-	-

۱۳- **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 ازنوع : زمین و مجوز از شهرداری و خرید و نصب و بهره برداری از سرمایه گذار .**

۱۴- آورده سرمایه‌گذار:

نوع آورده	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
خرید و نصب و راه اندازی دستگاه	یک دستگاه	میلیون ریال ۳۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پی کنی و انشعابات و تجهیزات	-	-	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اخذ مجوزهای غیر شهرداری	-	-	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	**۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰**

۱۵- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- **آورده شهرداری عرصه .**
- **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 .

۱۶- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	ظرفیت در روز	متوسط فروش به ازای هر ساعت	تعداد روزهای کارکرد در سال با احتساب ضریب اشغال	ضریب تکمیل	جمع سالانه ریال
۱	درآمد فروش	۱۰ ساعت	یک میلیون ریال	۱۲ ماه ۳۰ روزه	۷۰٪	۲,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	-	-	-	-	**۲,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰**

۱۷- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۱ نفر (هر ماه شش میلیون تومان)	۶۰ میلیون ریال	۱۲	۷۲۰ میلیون ریال
۲	محتوا سازی	۱۰٪ فروش	-	۱۲	۲۵۲ میلیون ریال
۳	مالیات و بیمه ها ومصارف انشعابات و متفرقه وتعمیر و نگهداری	۱۰٪ فروش	-	۱۲	۲۵۲ میلیون ریال
۴	سهم الشرکه شهرداری	۲۰ ٪ فروش	-	۱۲	۵۰۴ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	۱۲	**۱,۷۲۸** میلیون ریال

۱۸- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۲,۵۲۰ میلیون ریال – ۱,۷۲۸ میلیون ریال = ۷۹۲ میلیون ریال

۱۹- 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 .

۳,۴ میلیارد ریال / ۷۹۲ میلیون ریال × ۱/۵ = شش و نیم سال

نیم سال نیز بعنوان تشویق سرمایه گذاری اضافه میشود جمعا هفت سال پس از بهره برداری .

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می‌باید هفت سال پس از اتمام دوره خرید و نصب (شش ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره‌برداری، سرمایه‌گذار باید مجموعه تلویزیون را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی و نیز انشعابات ماخوذه را به سرمایه‌پذیر یا شهرداری واگذار نماید و هیچ موردی برای سرمایه گذاری باقی نخواهد ماند .

۲۰- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف) روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۳,۴ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت هفت سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) بیست درصد از درامدها .

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 ۳,۴ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت هفت سال

رقم سهم الشرکه ثابت (اجاره) شهرداری : در سال اول ۵۰۴ 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 .

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

عنوان	مدت سال
زمین	**٪۱۰۰ شش ماه اول**
مجوز ساخت	**٪۱۰۰ شش ماه اول**
خرید ونصب و راه اندازی	**٪۱۰۰ شش ماه اول**
مدت بهره برداری	**هفت سال بعد از راه اندازی**

۲۲- تحلیل :

۱- با توجه به وضعیت فعلی و عمومی اقتصادکشور ونرخ 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 بافرض تنزیل صفر و تورم صفر وبه قیمتهای سال صفر محاسبه شده است .

۲- در این پروژه ، زمین ومجوزهای ساخت از سوی شهرداری تامین میشود و خرید و نصب و راه اندازی و انشعابات 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 بیست درصد از درآمدهای پروژه به شهرداری تعلق خواهد گرفت .

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

۲۴- تماس با ما :

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