



معاونت سرمایه گذاری

به سرپایه گذاری مشارکتی : « مجتمع بهارستان - کد: ۱۳۷ »

((با چهار پیشهاد و گزینه متفاوت))



مشاور:

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

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 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.

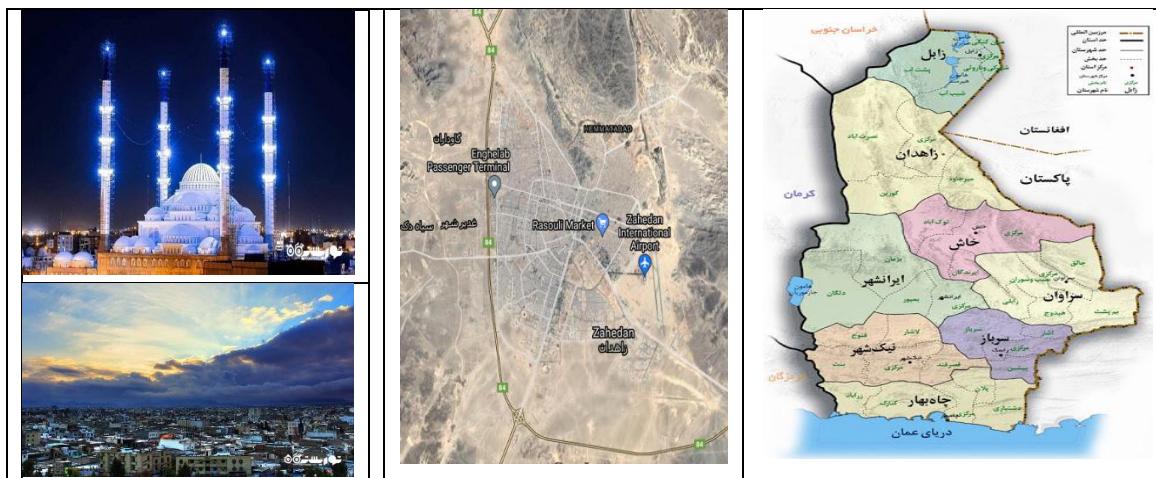
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

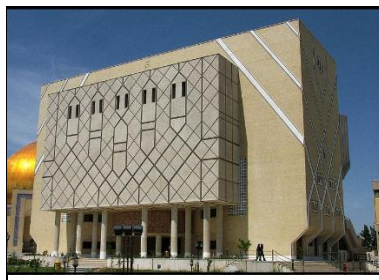
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

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



۴- نام پروژه :	۵- آدرس پروژه:
مجتمع بهارستان	زاهدان - میدان انقلاب - تقاطع امام و انقلاب .

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۸- مساحت ملک : حدوداً سه هزار و سی مترمربع .

۹- کروکی ملک :



۱۰- بررسی حرایم لازم الرعایه: کلیه حرایم و عقب نشینی مورد نیاز طرح رعایت و طراحی بر اساس آن انجام یافته است.

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	از شمال قطعه	شبکه موجود پیرامون

۱۳- چهار گزینه برای این ملک پیشنهاد میگردد :

الف (مجتمع تجاری ۵ طبقه سازه ای .

ب (مجتمع تجاری خدماتی با ۱۹ طبقه سازه ای . (گزینه شبیه برج آلتون مشهد) .

ج (مجتمع تجاری مسکونی با ۱۹ طبقه سازه ای .

د (مجتمع تجاری ، فرهنگی ، ورزشی .

۱۴- مشخصات پروژه ((گزینه الف : مجتمع تجاری ۵ طبقه سازه ای)) :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۳۰۳۰	۱۲۱۲۰	تجاری - پارکینگ	۸۰	۳۲۰	۵

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

شماره طبقه	کاربری (۱) تجاری	کاربری (۲) پارکینگ		جمع زیربنای طبقه	درصد سطح اشغال نسبت به عرصه
		مساحت مشرومربع	واحد		
منفی ۱	-	۲۴۲۴	۱۲۱ هر پارک ۲۰ مشرومربع	۲۴۲۴	۸۰٪
همکف	۲۴۲۴	-	-	۲۴۲۴	۸۰٪
اول	۲۴۲۴	-	-	۲۴۲۴	۸۰٪
دوم	۲۴۲۴	-	-	۲۴۲۴	۸۰٪
سوم	۲۴۲۴	-	-	۲۴۲۴	۸۰٪
جمع	۹۶۹۶	۲۴۲۴	۱۲۱	مجموع زیربنا ۱۲۱۲۰ مشرومربع	مجموع تراکم ۳۲۰ درصد

جمع ظرفیت پارکینگ طبقه منفی یک جمعا ۱۲۱ عدد جای پارک .

۱۵- عملکرد: تجاری ، پارکینگ طبقاتی .

۱۶- نماهایی از وضع موجود پروژه :



۱۷- نماهایی از آینده پروژه :



۱۸- روش مشارکت پیشنهادی :

- مشارکت مدنی (از نوع آورده شهرداری : عرصه و عوارض پروژه) .
- آورده سرمایه گذار : ساخت

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

سال	سال اول	سال دوم	سال سوم
زمین	۱۰۰٪	-	-
پروانه	۱۰۰٪	-	-
ساخت	۲۰٪	۴۰٪	۴۰٪

۲۰- آورده سرمایه گذار:

" جدول آورده های سرمایه گذار - بدون اعمال نرخ تنزیل "

ردیف	عنوان آورده	مقدار-مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	ساخت تجاری در همکف و سه طبقه بالای آن	۹۶۹۶	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۸۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ساخت پارکینگ منفی یک	۲۴۲۴	۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۷۷,۵۶۸,۰۰۰,۰۰۰
۳	نقشه جات و نظام و کسورات و ...	-	-	۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۷۳۴,۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰



۲۱- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	زمین	۳۰۳۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه	-	-	۵۲۷,۷۶۳,۷۶۹,۴۸۶
	جمع	-	-	۶۷۹,۲۶۳,۷۶۹,۴۸۶

۲۲- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیون ریال
۱	درآمد حاصل از فروش پارکینگ	۲۴۲۴	۹۰٪	۹۶ واحد	۱۰۰	۲۱۸,۱۶۰
۲	درآمد حاصل از فروش تجاری همکف	۲۴۲۴	۷۰٪	۱۶۹۶	۸۰۰	۱,۳۵۷,۶۰۰
۳	فروش تجاری اول تا سوم	۷۲۷۲=۳*۲۴۲۴	۷۰٪	۵۰۹۰	۴۰۰	۲,۰۳۶,۱۶۰
	جمع کل	-	-	-	-	۳,۶۱۱,۹۲۰

۲۳- جدول نهایی آورده ها و سهم الشرکه ها وسود خالص پروژه: (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل) ارقام به میلیارد ریال .

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار	
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد
۱	آورده	۶۷۹	۴۸	۷۳۴	۵۲
۲	سهم الشرکه	۱۷۳۴	۴۸	۱۸۷۸	۵۲
۳	سود پروژه	۱۰۵۵	-	۱۱۴۴	-
	جمع	۳۴۶۸		۳۷۵۶	

×× در صورت مشاهده تفاوت جزئی در برخی ارقام ، بدلیل گرد کردن اعداد می باشد .



۲۴- جدول مقایسه درآمدی روشهای مختلف اجرایی پروژه برای شهرداری :

روش مشارکت مدنی	روش فروش زمین به همراه پروانه	روش خام فروشی زمین
۱۷۳۴ میلیارد ریال	۶۷۹ میلیارد ریال	۱۵۱ میلیارد ریال

۲۵- 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 بین سه روش:

(خام فروشی ، فروش زمین و پروانه ، مشارکت) ،

در این پروژه بیشترین سود و سهم به شهرداری در روش مشارکت خواهد بود و صرفه و صلاح شهرداری در مشارکت می باشد .

۲۶- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

- سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۴۸٪ درصد از کل مستحقات .



۲۷- مشخصات پروژه ((گزینه ب : مجتمع ۱۹ طبقه سازه ای تجاری خدماتی)) : (شبیه برج آلتون مشهد) :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۳۰۳۰	۳۳۳۳۰	تجاری - خدماتی پارکینگ	۵۰٪ از کف ۱۰۰٪ زیر کف	۸۰۰٪	۱۹

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

طبقات	کاربری پارکینگ	کاربری تجاری	کاربری خدماتی (دفاتر شرکتهای)	روف گاردن	جمع	سطح اشغال
زیر زمینهای منفی یک و دو و سه	$3 \times 3030 = 9090$	-	-	-	۹۰۹۰	۱۰۰٪
همکف ، اول ، دوم ، سوم	-	$4 \times 1515 = 6060$	-	-	۶۰۶۰	۵۰٪
طبقات چهارم تا پانزدهم (۱۲ طبقه)	-	-	$12 \times 1515 = 18180$	-	۱۸۱۸۰	۵۰٪
پشت بام	-	-	-	(۱۵۱۵)	-	-
جمع	۹۰۹۰	۶۰۶۰	۱۸۱۸۰	-	۳۳۳۳۰	تراکم ۸۰۰٪

نحوه محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ : از کل مساحت پارکینگ مقدار بیست درصد بابت راهروها کسر میشود و باقیمانده به بیست مترمربع تقسیم میشود .

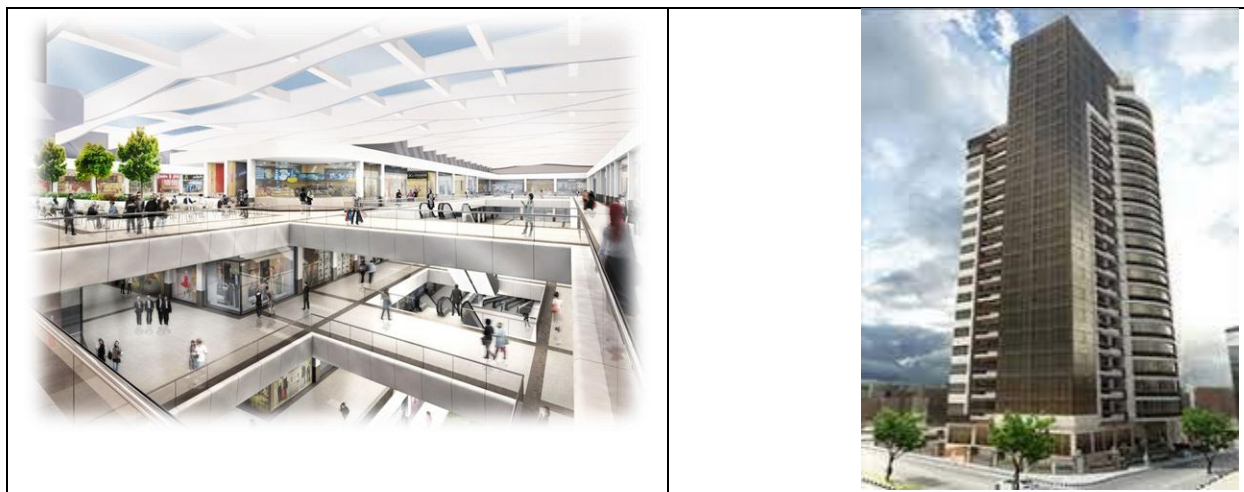
جمع ظرفیت پارکینگ طبقات منفی یک و دو و سه : جمعا ۳۶۴ عدد جای پارک .

۲۸- عملکرد: تجاری ، خدماتی ، پارکینگ طبقاتی .

۲۹- نماهایی از وضع موجود پروژه :



۳۰- نماهایی از آینده پروژه :



۳۱- روش مشارکت پیشنهادی :

- مشارکت مدنی (از نوع آورده شهرداری : عرصه و عوارض پروژه) .
- آورده سرمایه گذار : ساخت .

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

سال	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم
زمین	۱۰۰٪	-	-	-
پروانه	۱۰۰٪	-	-	-
ساخت	۱۰٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۰٪
فروش	-	-	۳۰٪	۷۰٪

۳۳- آورده سرمایه گذار:

" جدول آورده های سرمایه گذار - بدون اعمال نرخ تنزیل "

ردیف	عنوان آورده	مقدار-مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - میلیارد ریال
۱	ساخت سه طبقه پارکینگ	۹۰۹۰	۶۰ میلیون ریال	۵۴۵
۲	ساخت تجاری در همکف و سه طبقه بالای آن	۶۰۶۰	۸۰ میلیون ریال	۴۸۵
۳	ساخت خدماتی دفاتر شرکتها طبقات ۴ تا ۱۵	۱۸۱۸۰	۷۰ میلیون ریال	۱۲۷۲
۴	نقشه جات و نظام و کسورات و ...	-	-	۹۸
	جمع	۳۳۳۳۰	-	۲۴۰۰



۳۴- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	زمین با لحاظ کاربری مسکونی	۳۰۳۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه با لحاظ تغییر کاربری	۲۰٪ از فروش تجاری و خدماتی	-	۱,۷۵۷,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۲,۲۱۱,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳۵- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	درآمد حاصل از فروش پارکینگ	۹۰۹۰	۸۰٪	۷۲۷۲	۱۵۰	۱۰۹۱
۲	درآمد حاصل از فروش تجاری همکف تا سوم	۶۰۶۰	۷۰٪	۴۲۴۲	۷۰۰	۲۹۶۹
۳	فروش خدماتی چهارم تا پانزدهم	۱۸۱۸۰	۸۰٪	۱۴۵۴۴	۴۰۰	۵۸۱۸
	جمع کل	۳۳۳۳۰	-	-	-	۹۸۷۸

۳۶- جدول نهایی آورده ها و سهم الشرکه ها و سود خالص پروژه: (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل) ارقام به میلیارد ریال .

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۲۲۱۲	۴۸٪	۲۴۰۰	۵۲٪	۴۶۱۲
۲	سهم الشرکه	۴۷۵۱	۴۸٪	۵۱۴۶	۵۲٪	۹۸۹۷
۳	سود پروژه	۲۵۳۹	-	۲۷۴۶	-	۵۲۸۵

×× در صورت مشاهده تفاوت جزئی در برخی ارقام ، بدلیل گرد کردن اعداد می باشد .



۳۷- جدول مقایسه درآمدی روشهای مختلف اجرایی پروژه برای شهرداری :

روش مشارکت مدنی	روش فروش زمین به همراه پروانه	روش خام فروشی زمین
۴۷۵۱ میلیارد ریال	۲۱۱۲ میلیارد ریال	۴۵۴ میلیارد ریال

۳۸- تحلیل :

۳- 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 .

۴- در بین سه روش:

(خام فروشی ، فروش زمین و پروانه ، مشارکت) ،

در این پروژه بیشترین سود و سهم به شهرداری در روش مشارکت خواهد بود و صرفه و صلاح شهرداری در مشارکت می باشد .

۳۹- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

- سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۴۸٪ درصد از کل مستحقات .
- سهم سرمایه گذار ۵۲٪ از کل مستحقات .



۴۰- مشخصات پروژه ((گزینه ج : مجتمع ۱۹ طبقه سازه ای تجاری مسکونی)) :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۳۰۳۰	۳۳۳۳۰	تجاری - خدماتی پارکینگ	۵۰٪ از کف ۱۰۰٪ زیر کف	۸۰٪	۱۹

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

طبقات	کاربری پارکینگ	کاربری تجاری	کاربری مسکونی	روف گاردن	جمع	سطح اشغال
زیر زمینهای منفی یک و دو و سه	$3 \times 3030 = 9090$	-	-	-	۹۰۹۰	۱۰۰٪
همکف ، اول ، دوم ، سوم	-	$4 \times 1515 = 6060$	-	-	۶۰۶۰	۵۰٪
طبقات چهارم تا پانزدهم (۱۲ طبقه)	-	-	$12 \times 1515 = 18180$	-	۱۸۱۸۰	۵۰٪
پشت بام	-	-	-	(۱۵۱۵)	-	-
جمع	۹۰۹۰	۶۰۶۰	۱۸۱۸۰	-	۳۳۳۳۰	تراکم ۸۰٪

نحوه محاسبه تعداد خودرو در پارکینگ : از کل مساحت پارکینگ مقدار بیست درصد بابت راهروها کسر میشود و باقیمانده به بیست مترمربع تقسیم میشود .

جمع ظرفیت پارکینگ طبقات منفی یک و دو و سه : جمعا ۳۶۴ عدد جای پارک .

۴۱- عملکرد: تجاری ، مسکونی ، پارکینگ طبقاتی .

۴۲- نماهایی از وضع موجود پروژه :



۴۳- نماهایی از آینده پروژه :



۴۴- روش مشارکت پیشنهادی :

- مشارکت مدنی (از نوع آورده شهرداری : عرصه و عوارض پروژه) .
- آورده سرمایه گذار : ساخت .

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

سال	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم
زمین	۱۰۰٪	-	-	-
پروانه	۱۰۰٪	-	-	-
ساخت	۱۰٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۰٪
فروش	-	-	۳۰٪	۷۰٪

۴۶- آورده سرمایه گذار:

" جدول آورده های سرمایه گذار - بدون اعمال نرخ تنزیل "

ردیف	عنوان آورده	مقدار-مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - میلیارد ریال
۱	ساخت سه طبقه پارکینگ	۹۰۹۰	۶۰ میلیون ریال	۵۴۵
۲	ساخت تجاری در همکف و سه طبقه بالای آن	۶۰۶۰	۸۰ میلیون ریال	۴۸۵
۳	ساخت مسکونی طبقات ۴ تا ۱۵	۱۸۱۸۰	۷۰ میلیون ریال	۱۲۷۲
۴	نقشه جات و نظام و کسورات و ...	-	-	۹۸
	جمع	۳۳۳۳۰	-	۲۴۰۰



۴۷- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	زمین با لحاظ کاربری مسکونی	۳۰۳۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه با لحاظ تغییر کاربری	۵٪ از فروش مسکونی	-	۱۸۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۲۰٪ از فروش تجاری	-	۵۹۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۱,۲۳۰,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰

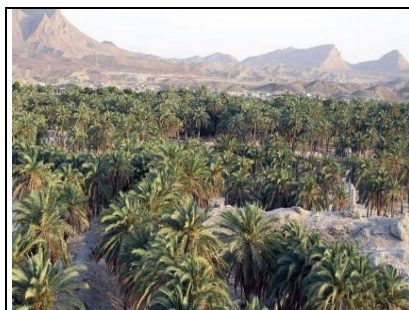
۴۸- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	درآمد حاصل از فروش پارکینگ	۹۰۹۰	۸۰٪	۷۲۷۲	۱۵۰	۱۰۹۱
۲	درآمد حاصل از فروش تجاری همکف تا سوم	۶۰۶۰	۷۰٪	۴۲۴۲	۷۰۰	۲۹۶۹
۳	فروش مسکونی چهارم تا پانزدهم	۱۸۱۸۰	۸۰٪	۱۴۵۴۴	۲۵۰	۳۶۳۶
	جمع کل	۳۳۳۳۰	-	-	-	۷۶۹۶

۴۹- جدول نهایی آورده ها و سهم الشرکه ها و سود خالص پروژه: (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل) ارقام به میلیارد ریال .

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۱۲۳۰	۳۳,۸	۲۴۰۰	۶۶,۲	۳۶۳۰
۲	سهم الشرکه	۲۶۰۱	"	۵۰۹۵	"	۷۶۹۶
۳	سود پروژه	۱۳۷۱	-	۲۶۹۵	-	۴۰۶۶

×× در صورت مشاهده تفاوت جزئی در برخی ارقام ، بدلیل گرد کردن اعداد می باشد .



۵۰- جدول مقایسه درآمدی روشهای مختلف اجرایی پروژه برای شهرداری :

روش مشارکت مدنی	روش فروش زمین به همراه پروانه	روش خام فروشی زمین
۲۶۰۱ میلیارد ریال	۱۲۳۰ میلیارد ریال	۴۵۴ میلیارد ریال

۵۱- تحلیل :

۵- 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 " قیمتتها به سال صفر " استفاده شده و تمام محاسبات با فرض تنزیل صفر و تورم صفر و به قیمتتهای سال صفر محاسبه شده است .

۶- در بین سه روش:

(خام فروشی ، فروش زمین و پروانه ، مشارکت) ،

در این پروژه بیشترین سود و سهم به شهرداری در روش مشارکت خواهد بود و صرفه و صلاح شهرداری در مشارکت می باشد .

۵۲- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

- سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۳۴٪ درصد از کل مستحدثات .

- سهم سرمایه گذار ۶۶٪ از کل مستحدثات .



۵۳- مشخصات پروژه ((گزینه د : مجتمع تجاری فرهنگی ورزشی)) :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۳۰۳۰	۱۹۹۹۸	تجاری فرهنگی ورزشی	٪۸۰ ٪۸۰	٪۵۶۰	۸

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

طبقات	کاربری پارکینگ	کاربری تجاری	کاربری ورزشی فرهنگی	روف گاردن	جمع	سطح اشغال
زیر زمین منفی یک	۳۰۳۰	-	-	-	۳۰۳۰	٪۱۰۰
همکف ، اول ، دوم ، سوم	-	$4 \times 2424 = 9696$	-	-	۹۶۹۶	٪۸۰ ۴*
طبقات چهارم ، پنجم و ششم	-	-	$3 \times 2424 = 7272$	-	۷۲۷۲	٪۸۰ ۳*
پشت بام	-	-	-	(۱۵۱۵)	-	-
جمع	۳۰۳۰	۹۶۹۶	۷۲۷۲	-	۱۹۹۹۸	تراکم ٪۵۶۰

کاربری ورزشی از قبیل : بولینگ ، بیلارد ، اسکواش ، بازیهای رایانه ای و

جمع ظرفیت پارکینگ طبقه منفی یک : $3030 \times 80\% = 2424$ = جمعا ۱۲۱ عدد جای پارک .

۵۴- عملکرد پروژه: تجاری ، ورزشی ، فرهنگی و پارکینگ .

۵۵- نماهایی از وضع موجود پروژه :



۵۶- نماهایی از آینده پروژه :



۵۷- روش مشارکت پیشنهادی :

- مشارکت مدنی (از نوع آورده شهرداری : عرصه و عوارض پروژه) .
- آورده سرمایه گذار: ساخت .



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

سال	سال اول	سال دوم	سال سوم
زمین	۱۰۰٪	-	-
پروانه	۱۰۰٪	-	-
ساخت	۲۰٪	۴۰٪	۴۰٪

۵۹- آورده سرمایه گذار:

" جدول آورده های سرمایه گذار - بدون اعمال نرخ تنزیل "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	ساخت تجاری فرهنگی ورزشی در همکف و شش طبقه بالای آن	۱۶۹۶۸	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۱۸,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ساخت پارکینگ منفی یک	۳۰۳۰	۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۹۶,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	نقشه جات و نظام و کسورات و بیمه ها و تامین اجتماعی و	-	-	۲۴,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۱,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۶۰- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	زمین با لحاظ کاربری مسکونی	۳۰۳۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه و تغییر کاربری	۲۰٪ فروش فقط تجاری	-	۱,۰۸۵,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۱,۳۸۸,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰



۶۱- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیون ریال
۱	درآمد حاصل از فروش پارکینگ	۳۰۳۰	۸۰٪	۱۲۱ واحد ۲۴۲۴	۱۰۰	۲۴,۲۴۰
۲	درآمد حاصل از فروش تجاری همکف اول - دوم - سوم	۹۶۹۶ = ۴*۲۴۲۴	۷۰٪	۶۷۸۷	۸۰۰	۵,۴۲۹,۶۰۰
۳	فروش فرهنگی ورزشی چهارم - پنجم - ششم	۳*۲۴۲۴ ۷۲۷۲	۵۰٪	۳۶۳۶	۳۰۰	۱,۰۹۰,۸۰۰
	جمع کل	-	-	-	-	۶,۵۴۴,۶۴۰

۶۲- جدول نهایی آورده ها و سهم شرکت ها و سود خالص پروژه: (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل) ارقام به میلیارد ریال .

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۱,۳۸۹	۵۵٪	۱,۱۴۰	۴۵٪	۲,۵۲۹
۲	سهم شرکت	۳,۶۰۰	۵۵٪	۲,۹۴۵	۴۵٪	۶,۵۴۵
۳	سود پروژه	۲,۲۱۱	-	۱,۸۰۵	-	۴,۰۱۶

×× در صورت مشاهده تفاوت جزئی در برخی ارقام ، بدلیل گرد کردن اعداد می باشد .



۶۳- جدول مقایسه درآمدی روشهای مختلف اجرایی پروژه برای شهرداری :

روش فروش زمین	روش فروش زمین به همراه پروانه	روش مشارکت مدنی
۳۰۳ میلیارد ریال	۱۳۸۹ میلیارد ریال	۳۶۰۰ میلیارد ریال

۶۴- تحلیل :

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 " قیمتتها به سال صفر " استفاده شده و تمام محاسبات با فرض تنزیل صفر و تورم صفر و به قیمتتهای سال صفر محاسبه شده است .

در بین سه روش:

(خام فروشی ، فروش زمین و پروانه ، مشارکت) ،

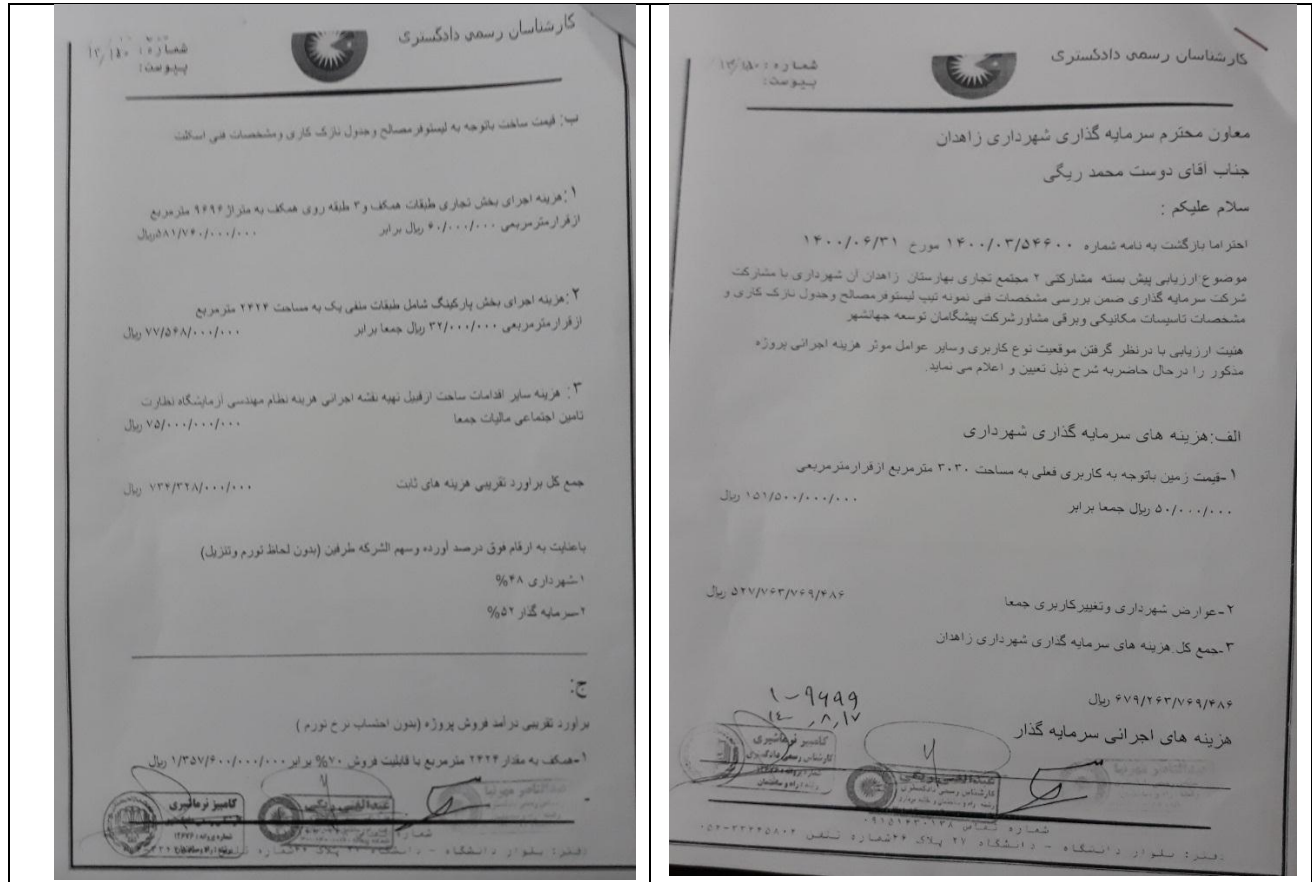
در این پروژه بیشترین سود و سهم به شهرداری در روش مشارکت خواهد بود و صرفه و صلاح شهرداری در مشارکت می باشد .

۶۵- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

- سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۵۵٪ درصد از کل مستحقات .
- سهم سرمایه گذار ۴۵٪ درصد از کل مستحقات .

۶۶- مستندات قیمت گذاری و ارزیابی ها:

کلیه قیمت گذاریها برابر نظریه هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به عضویت آقایان: عبدالناصر مهر نیا - عبدالغنی ریگی - کامبیز نورماشیری می باشد که تحت شماره ۱۰۰۹۶۹۹ مورخه ۱۴۰۰/۸/۱۷ در اندیکاتور معاونت سرمایه گذاری شهرداری زاهدان ثبت شده است .



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

۶۸- تماس با ما :

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

