



معاونت سرمایه گذاری

به سرمایه گذاری مشارکتی

« تجاری پارکینگ زیر میدان ۱۵ خرداد - کد: ۱۳۸ »



مشاور:

شرکت پیشگامان توسعه جهان شهر	مرداد ۱۴۰۰	مدرسه مجازی سرمایه گذاری شهری ندیم ایران
------------------------------	------------	--

فهرست مطالب :

صفحه	عنوان	صفحه	عنوان
۱۱	۱۶-نمایی از آینده پروژه	۲	۱- مقدمه
۱۲	۱۷-روش مشارکت پیشنهادی	۳	۲- معرفی استان
۱۲	۱۸-جدول زمانی پروژه	۴	۳- شهر زاهدان
۱۲	۱۹-آورده سرمایه گذار	۵	۴- نام پروژه
۱۲	۲۰-آورده تنزیل شده سرمایه گذار	۵	۵- آدرس پروژه
۱۳	۲۱- آورده شهرداری	۵	۶- موقعیت روی نقشه
۱۳	۲۲- محاسبه فروش و درآمد پروژه	۶	۷- موقعیت سایت
۱۴	۲۳- جدول سود بدون تنزیل	۷	۸- مساحت سایت
۱۴	۲۴-جدول سود با تنزیل	۷و۸و۹	۹- کروکی های ملک پیشنهادی
۱۲	۲۵- مقایسه درآمدی روشهای مختلف	۱۰	۱۰- بررسی حرایم لازم الرعایه
۱۴	۲۶- تحلیل جدول	۱۰	۱۱- وضعیت مالکیت
۱۲	۲۷- ارقام پایه فراخوان	۱۰	۱۲- وضعیت تاسیسات شهری
۱۴	۲۸- سایر توضیحات	۱۰	۱۳- مشخصات پروژه
۱۴	۲۹-تماس با ما	۱۱	۱۴- عملکرد
		۱۱	۱۵- تصاویر وضع موجود

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.

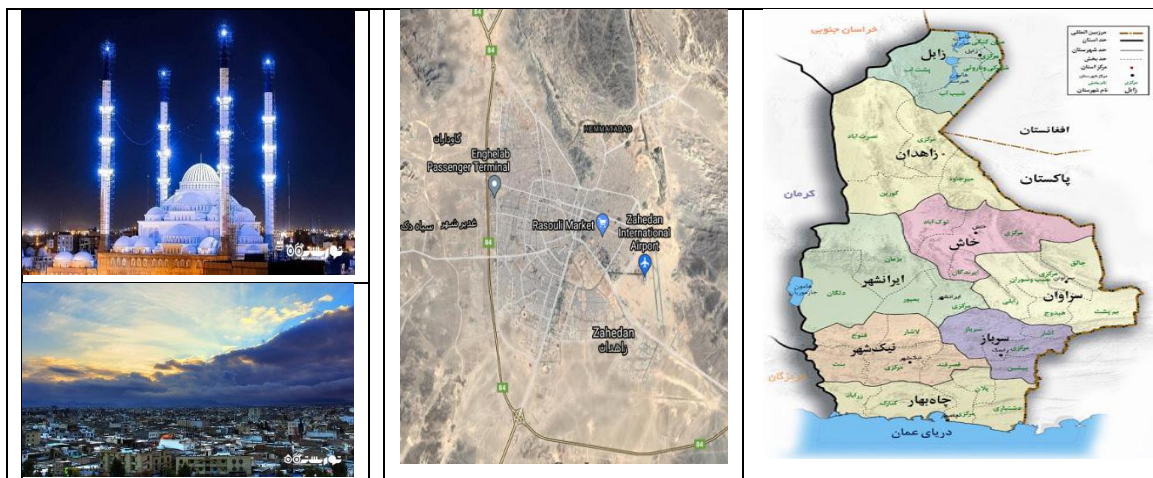
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

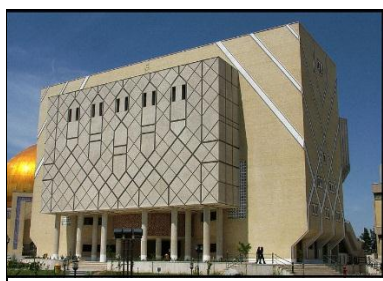
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

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



۴- نام پروژه :	۵- آدرس پروژه:
تجاری پارکینگ زیر میدان ۱۵ خرداد	زاهدان - میدان پانزده خرداد (شرکت نفت)

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

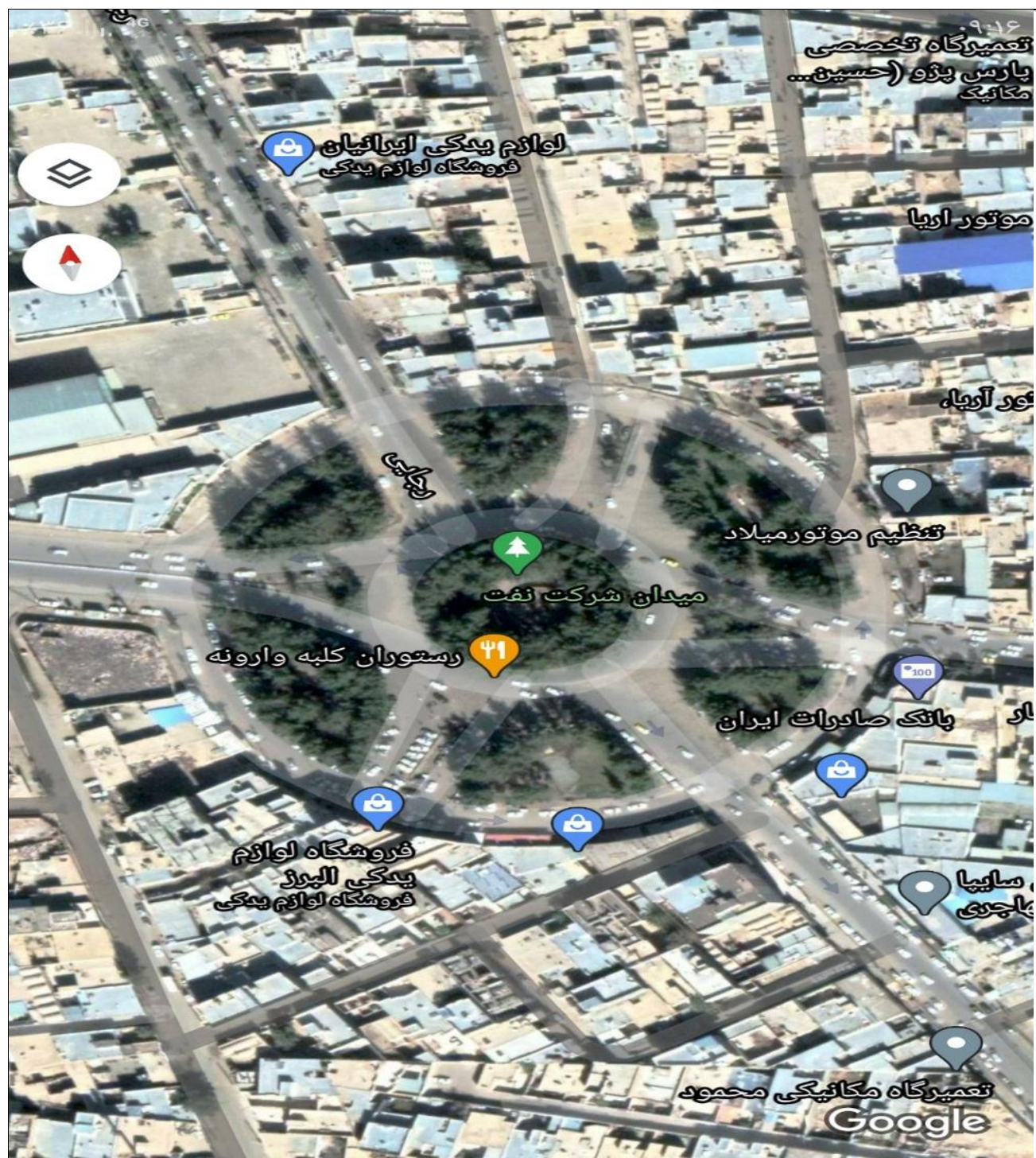


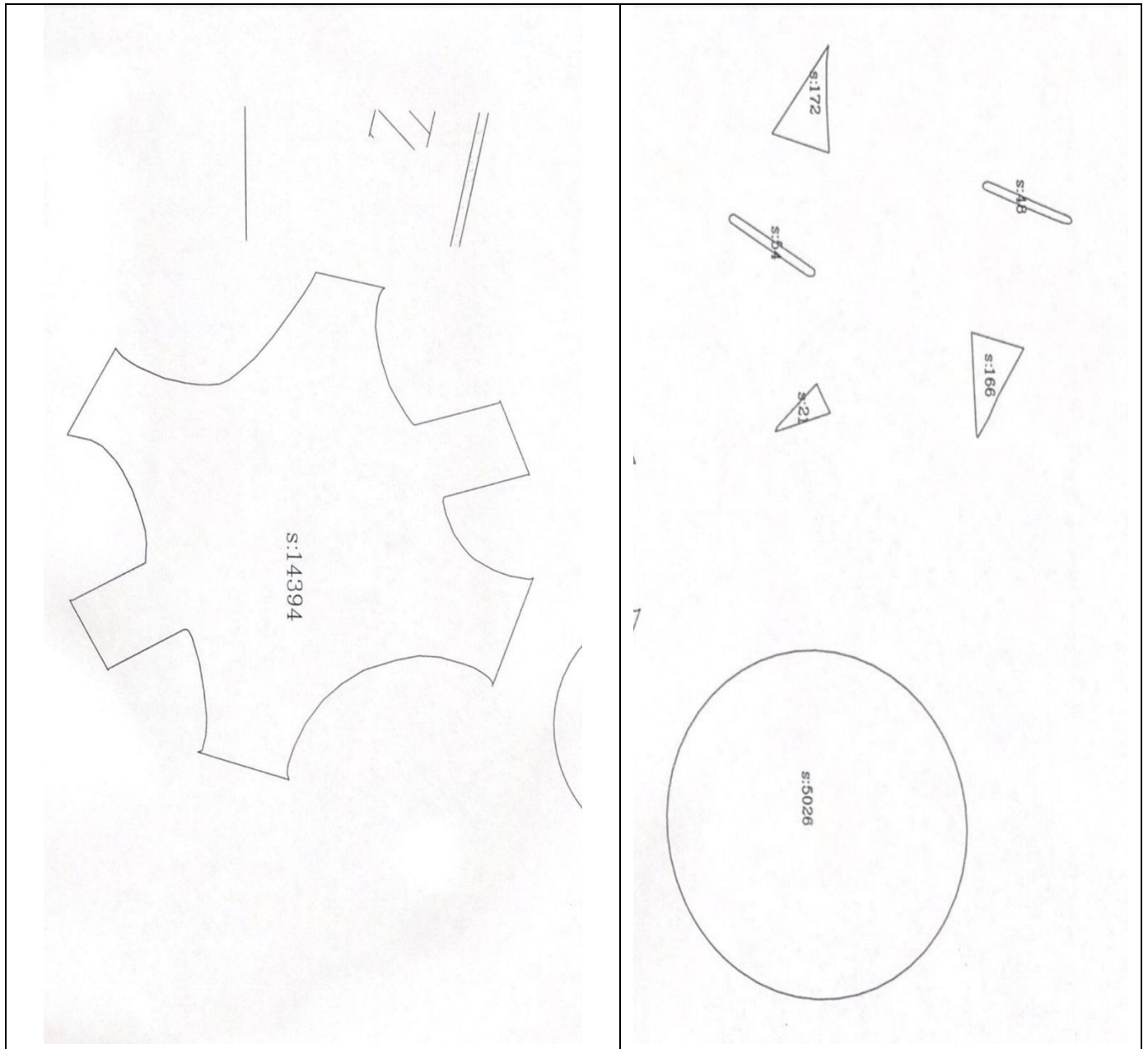
۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۸- مساحت ملک : کل میدان حدوداً سی هزار مترمربع (سه هکتار) .قسمت پروژه ۱۸۰۰۰ 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:

محل تأمین زیر ساخت	امکان دسترسی	زیرساخت مورد نیاز
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	آب
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	برق
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	گاز
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	مخابرات
شبکه موجود پیرامون	از اضلاع مختلف	راه اصلی

۱۳- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۱۸,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	تجاری پارکینگ زیر میدان	۶۰٪ نسبت به کل	-	دو

"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 مترمربع	واحد		
منفی دو	-	۱۸۰۰۰	۹۰۰	۱۸۰۰۰	۶۰٪
منفی یک	۱۸۰۰۰	-	-	۱۸۰۰۰	۶۰٪
جمع	۱۸۰۰۰	۱۸۰۰۰		مجموع زیربنا: ۳۶۰۰۰ مترمربع	مجموع تراکم — درصد

ظرفیت پارکینگ استاندارد ۹۰۰ جای پارک و بصورت کلید تحویل ۱۲۰۰ جای پارک.

۱۴- عملکرد: تجاری - پارکینگ - گردشگری - زیر گذار - میدان شهری .

۱۵- نماهایی از وضع موجود پروژه :



۱۶- نماهایی از آینده پروژه :



۱۷- روش مشارکت پیشنهادی :

- مشارکت مدنی (از نوع : مشارکت شهرداری با آورده های عرصه و عوارض پروژه) .

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

سال	سال اول	سال دوم
زمین	۱۰۰٪	-
پروانه	۱۰۰٪	-
ساخت	۵۰٪	۵۰٪

۱۹- 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	۱۸۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۱,۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ساخت پارکینگ	۱۸۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	۳۶,۰۰۰	-	۲,۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۲۰- جمع کل آورده سرمایه گذار با اعمال نرخ تنزیل :

آورده سرمایه گذار بدون تنزیل - ریال	نرخ تنزیل سالانه	مدت زمان اعمال تنزیل	جمع کل آورده سرمایه گذار با احتساب تنزیل - ریال
حدود ۲۱۶ میلیارد ریال	۱۶٪	دو سال	۱۷۲ میلیارد ریال



۲۱- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	زمین با فرض فضای سبز	۱۸۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه	-	۲۰٪ فروش سرقفل	۱,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۲,۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

xxxتمامی قیمت گذاریهای این طرح فرضی است و غیر قابل استناد می باشد برای تهیه اسناد فراخوان حتما می بایست از طریق کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی گردد .

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 - میلیارد ریال
۱	درآمد حاصل از تجاری	۱۸۰۰۰	۶۱٪	۱۱۰۰۰	۶۰۰	۶,۶۰۰
۲	درآمد حاصل از پارکینگ	۱۸۰۰۰	۸۰٪	۱۴۴۰۰	۱۵۰	۲,۱۶۰
	جمع کل	۳۶۰۰۰	-	-	-	۸,۷۶۰



۲۳- 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	۲۲۲۰	۵۰,۶	۲۱۶۰	۴۹,۴	۴۳۸۰
۲	سهم الشرکه	۴۴۳۲	۵۰,۶	۴۳۲۸	۴۹,۴	۸۷۶۰
۳	سود پروژه	۲۲۱۲	—	۲۱۶۸	—	۴۳۸۰

۲۴- جدول نهایی آورده ها و سهم الشرکه ها و سود خالص پروژه: (با 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	۲۲۲۰	۵۶,۳%	۱۷۲۰	۴۳,۷%	۳۹۴۰
۲	سهم الشرکه	۴۹۳۲	۵۶,۳%	۳۸۲۸	۴۳,۷%	۸۷۶۰
۳	سود پروژه	۲۷۱۲	—	۲۱۰۸	—	۴۸۲۰

×× در صورت مشاهده مغایرت اندک ارقام ، بدلیل گرد کردن اعداد می باشد .

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

روش خام فروشی زمین	روش فروش زمین به همراه پروانه	روش مشارکت مدنی با تنزیل
۹۰۰ میلیارد ریال	۲۲۲۰ میلیارد ریال	۴۹۳۲ میلیارد ریال

۲۶- تحلیل جدول فوق :

دربین سه روش (خام فروشی ، فروش زمین و پروانه ، مشارکت) ، بیشترین سود و سهم به شهرداری در روش مشارکت خواهد بود .

۲۷- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه : سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۵۶٪ درصد از کل مستحقات .

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

۲۹- تماس با ما :

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

