



معاونت سرمایه گذاری

به سرمایه گذاری مشارکتی

« تجاری، پارکینگ چهارراه رسولی - کد: ۱۴۱ »



مشاور:

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

فهرست مطالب :

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

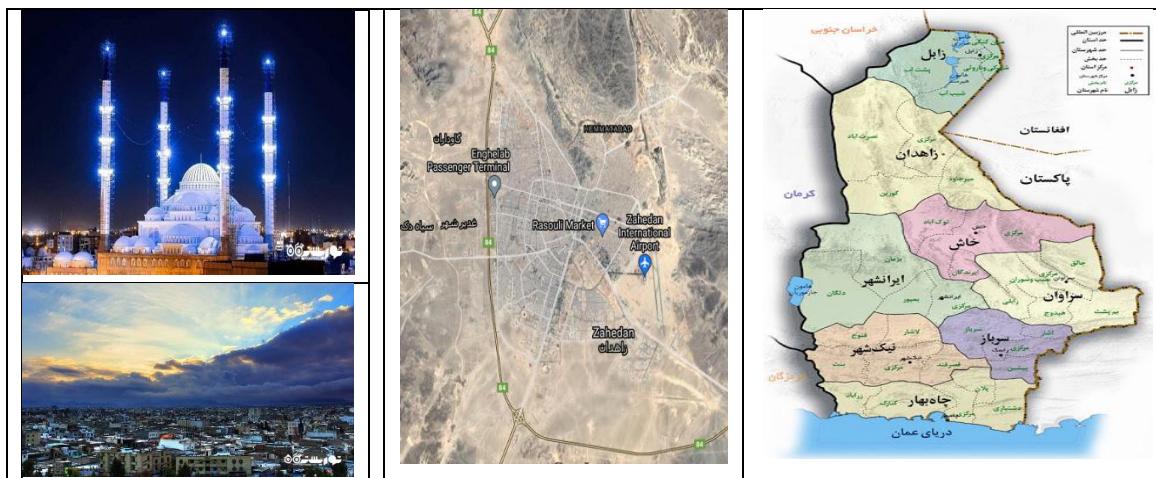
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

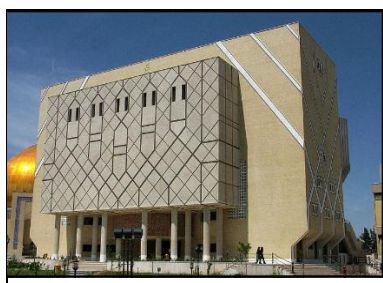
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

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

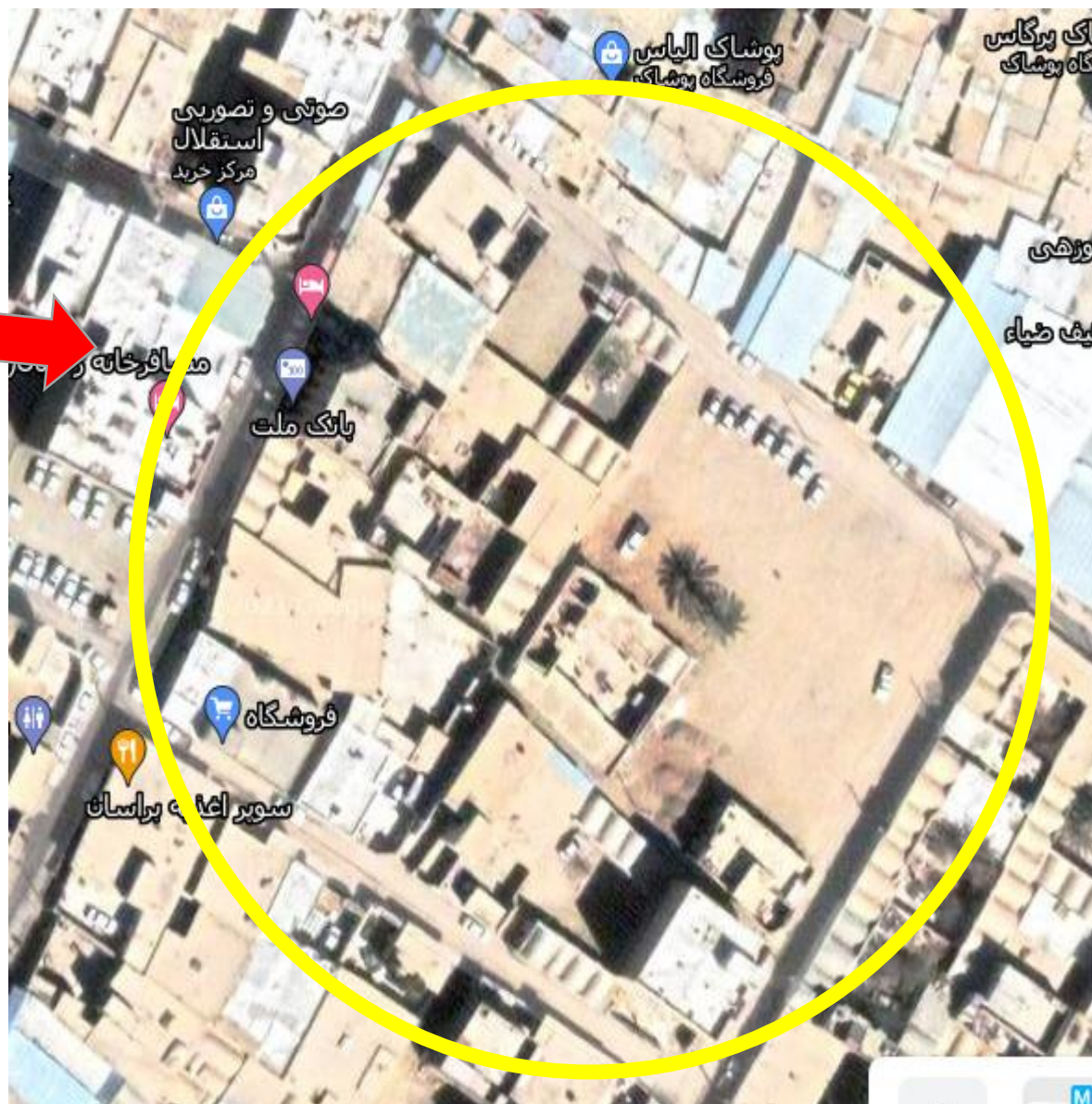


۴- نام پروژه :	۵- آدرس پروژه:
تجاری پارکینگ چهارراه رسولی	زاهدان - چهارراه رسولی.

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۸- مساحت ملک : حدودا ۴۰۹۶ مترمربع .

۹- کروکی ملک :



انطباق ساختاری و شهرداری - طرح تفصیلی شهر اهواز

۵-۳-۱۵) مراکز خدماتی بانکها و مؤسسه‌های مالی اعتباری در کلیه معابر شهری که دارای گازگرد

(ت - ۲ - م) و (ت - ۳ - م) و (م - خ - الف) و (ت - خ - پ) می‌باشند با رعایت کلیه

ضوابط و مقررات ساختمانی شهرسازی امکان استقرار دارند.

۵-۳-۱۵-۲) مراکز اداری بانکها و مؤسسه‌های مالی اعتباری اگر در طبقات مراکز خدماتی تعریف شوند

کماکان امکان استقرار در معابر شهری مورد اشاره بند (۵-۳-۱۵-۱) را دارا می‌باشند و

چنانچه صرفاً تعریف سرپرستی و مراکز اداری بانکها و مؤسسه‌های مالی اعتباری را داشته

باشند یا توجه به وسعت و جنبه‌ی مورد نیاز می‌بایست در مراکز اداری - خدماتی و یا

محورهای اداری - خدمات شهری مستقر شوند.

۵-۳-۱۶) استقرار مطب پزشکان و کلیه حرفه وابسته به آن از جمله مراکز آزمایشگاهی، فیزیوتراپی، نبی‌اسکن،

سونوگرافی و... بصورت مجتمع و یا منفرد علاوه بر مراکز نواحی در مجاورت محورهای شهری یا

عملکرد (ت - ۳ - م) با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بویژه سایه‌اندازی، اشراف و تاسیس

پارکینگ و پس از دریافت مجوز از شهرداری و سایر مجوزهای مورد نیاز مجاز می‌باشد.

توضیح: ۱) ضوابط ساختمانی اینگونه کاربری‌ها در محورهای مختلف شهری تابع ضوابط ساختمانی این محورها و

در مراکز نواحی تابع گد مسکونی مجاور می‌باشد.

توضیح: ۲) ایجاد مطب پزشک منفرد در بافت‌های مسکونی با رعایت ضوابط ساختمانی و شهرسازی و در بر معابر

با عرض حداقل ۱۲ متر با اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذی صلاح و با تأیید شهرداری مجاز می‌باشد.

۵-۴) مختلط تجاری - خدماتی - پارکینگ (ت - خ - پ)

با توجه به نقش پارکینگ‌های عمومی و ضرورت احداث آنها در سطح شهر، براساس نیاز و با در نظر گرفتن

موقعیت مناسب آنها در مناطقی از شهر به ویژه در بخش مرکزی پیشنهاد گردیده است.

ضوابط اجرای اینگونه واحدها به شرح ذیل می‌باشد.

۵-۴-۱- کلیه استفاده‌های مجاز در خدمات مختلط شهری (ت - ۳) به جز کاربری مسکونی

۵-۴-۲- حداکثر سطح اشغال برای استفاده تجاری و پارکینگ ۱۰۰٪ سطح زمین

۵-۴-۳- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز همانند خدمات مختلط شهری (ت - ۳)

۵-۴-۴- حداکثر ارتفاع مجاز تابع گد مسکونی مجاور می‌باشد.

۵-۴-۵- سهم کاربری پارکینگ عمومی با رعایت کلیه ضوابط مربوطه ۵۰٪ تراکم ساختمانی می‌باشد.

۵-۴-۶- ایجاد و احداث پارکینگ عمومی مجزا از پارکینگ مورد نیاز خدمات می‌باشد.

۵-۴-۷- کلیه ضوابط مربوط مجتمع تجاری - خدماتی لازم‌الرعایه می‌باشد.

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

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

۱۳- 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 چهار ضلع	شبکه موجود پیرامون

۱۴- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۴۰۹۶	۲۸۶۷۲	تجاری پارکینگ	۱۰۰٪	۶۰۰٪	هفت

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

طبقات	مساحت کاربری تجاری	مساحت کاربری پارکینگ	تعداد پارکینگ	جمع مساحت طبقه	سطح اشغال درصد
منفی یک	4096	-	-	4096	(100%)
همکف	4096	-	-	4096	100%
اول	4096	-	-	4096	100%
دوم	-	4096	164	4096	100%
سوم	-	4096	164	4096	100%
چهارم	-	4096	164	4096	100%
پنجم	-	4096	164	4096	100%
پشت بام	-	-	164	-	(100%)
جمع مترمربع	12288	16384	820 خودرو	28672	تراکم ۶۰۰٪

نحوه محاسبه ظرفیت پارکینگ: از مساحت پارکینگ مقدار ۲۰٪ بابت راهرو ها کسر میشود و بقیه به بیست متر مربع به ازای هر خودرو تقسیم میشود .

جمع ظرفیت پارکینگ طبقات دو تا پنج و پشت بام : جمعا ۸۲۰ عدد جای پارک .

۱۵- عملکرد: مجموعه تجاری و پارکینگ طبقاتی .

۱۶- نماهایی از وضع موجود پروژه :



۱۷- نماهایی از آینده پروژه :



۱۸- روش مشارکت پیشنهادی :

- مشارکت مدنی
- (از نوع : مشارکت شهرداری با آورده های 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 و تورم "

ردیف	عنوان آورده	مقدار-مترمربع	ارزش واحد- ریال	ارزش کل-ریال
۱	ساخت تجاری	۱۲۲۸۸	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۶۰,۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ساخت پارکینگ	۱۶۳۸۴	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۱۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	سایر از قبیل نقشه جات و بیمه ها و تامین اجتماعی و نظام و انشعابات و کسورات ..	-	-	۱۰۰,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	۲۸۶۷۲	-	۱,۷۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



۲۱- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	زمین	۴۰۹۶	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه	۲۰٪ فروش تجاری	-	۱,۲۰۴,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۱,۸۱۸,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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 فروش تجاری ها	۱۲۲۸۸	۷۰٪	۸۶۰۲	۷۰۰	۶۰۲۱
۲	درآمد فروش حاصل از پارکینگ	۱۶۳۸۴	۸۰٪	۱۳۱۰۷	۸۰	۱۰۴۸
	جمع کل	-	-	-	-	۷۰۶۹

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	۱۸۱۸	۵۰,۵	۱۷۸۰	۴۹,۵	۳۵۹۸
۲	سهم الشرکه	۳۵۷۰	۵۰,۵	۳۴۹۹	۴۹,۵	۷۰۶۹
۳	سود پروژه	۱۷۵۲	-	۱۷۱۹	-	۳۴۷۱

اختلاف جزیی اعداد مربوط به گرد نمودن اعداد است .



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

روش خام فروشی زمین	روش فروش زمین به همراه پروانه	روش مشارکت مدنی
۶۱۴ میلیارد ریال	۱۸۱۸ میلیارد ریال	۳۵۷۰ میلیارد ریال

۲۵- 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 " قیمت‌ها به سال صفر " استفاده شده و تمام محاسبات با فرض تنزیل صفر و تورم صفر و به قیمت‌های 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 .

۲۶- ارقام پیشنهادی پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) و سهم شهرداری هر دو ۵۰٪ درصد از کل مستحقات .

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



۲۸- 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 ۱۰۰۷۸۲۱ مورخه ۱۴۰۰/۷/۱۲ در اندیکاتور معاونت سرمایه گذاری شهرداری زاهدان ثبت شده است .

هیت قیمت گذاری کارشناسان رسمی دادگستری	هیت قیمت گذاری کارشناسان رسمی دادگستری
تاریخ: ۱۴۰۰/۷/۱۰ شماره: ۱۰۰۰/۱۰۰۰/۱۰۰۰ پیوست:	تاریخ: ۱۴۰۰/۷/۱۰ شماره: ۱۰۰۰/۱۰۰۰/۱۰۰۰ پیوست:
۳- هزینه سایر اقدامات ساخت از قبیل تهیه نقشه اجرایی هزینه نظام مهندسی آزمایشگاه نظارت تأمین احتمالی مالیات جمعا	معاون معاون سرمایه گذاری شهرداری زاهدان جناب آقای دوست محمد ریگی سلام علیکم:
جمع کل برآورد تقریبی هزینه های ثابت	لحزما با رنگت به نامه شماره ۱۴۰۰/۳/۲۹۹۳۷ مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۴
با احتیاط به ارقام فوق درصد آورده و سهم شرکت طرفین (بدون لحاظ تورم و تضییع) هر کدام ۵۰ درصد می باشد.	موضوع ارزیابی پروژه مشارکتی تجاری و پارکینگ چهارراه رسولی زاهدان آن شهرداری با مشارکت شرکت سرمایه گذاری ضمن بررسی مشخصات فنی نمونه آپارتمان مسکن و جدول تاریک کاری و مشخصات تأسیسات مکانیکی و برقی مشور شرکت پیشگامان توسعه جهات شهر
ج:	هیت ارزیابی با دو نظر گر قن موقعیت نوع کاربری و سایر عوامل مؤثر هزینه اجرایی پروژه مشکور را در حال حاضر به شرح ذیل تعیین و اعلام می نماید.
برآورد تقریبی درآمد فروش پروژه (بدون احتساب نرخ تورم)	الف: هزینه های سرمایه گذاری شهرداری
۱- فروش تجاری به مقدار ۱۰۸۰۹ مترمربع به ارزش هر مترمربع	۱- قیمت زمین ناوجه به کاربری فعلی به مساحت ۶۴۳۳ مترمربع از قرار مترمربعی
۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۶۴۳۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال
برابر ۳۲۶/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	
۲- فروش پارکینگ به مقدار ۱۲۴۰۸ مترمربع به ارزش هر مترمربع	۲- عوارض شهرداری و تغییر کاربری جمعا
۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۷۶۹/۶۹۴/۶۹۷/۵۷۷ ریال
برابر ۷۲/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	جمع کل:
جمع کل فروش مبلغ	هزینه های اجرایی سرمایه گذاری
۳/۹۶۹/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال برآورد میگرد.	ب- قیمت ساخت بتوجه به لیستوفر مصالح و جدول تاریک کاری و مشخصات فنی اسکلت
با احترام	
هیت کارشناسان رسمی دادگستری	
۱- هزینه اجرای بخش تجاری طبقات زیر زمین همکف و اول به متر ۱۵۲۳۸ مترمربع	۱- هزینه اجرای بخش تجاری طبقات زیر زمین همکف و اول به متر ۱۵۲۳۸ مترمربع
۶۹۶/۷۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	از قرار مترمربعی ۴۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال برابر
	۲- هزینه اجرای بخش پارکینگ شامل طبقات دوم تا پنجم به مساحت ۲۰۵۸۴ مترمربع
	از قرار مترمربعی ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جمعا
	۶۱۷/۵۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۲۹- تماس با ما :

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

