



معاونت سرمایه گذاری

به سرمایه گذاری شرکتی : « باغ رستوران و شهربازی سرداران - کد: ۱۶۳ »

(نسخه اولیه غیر قابل استناد)

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

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.

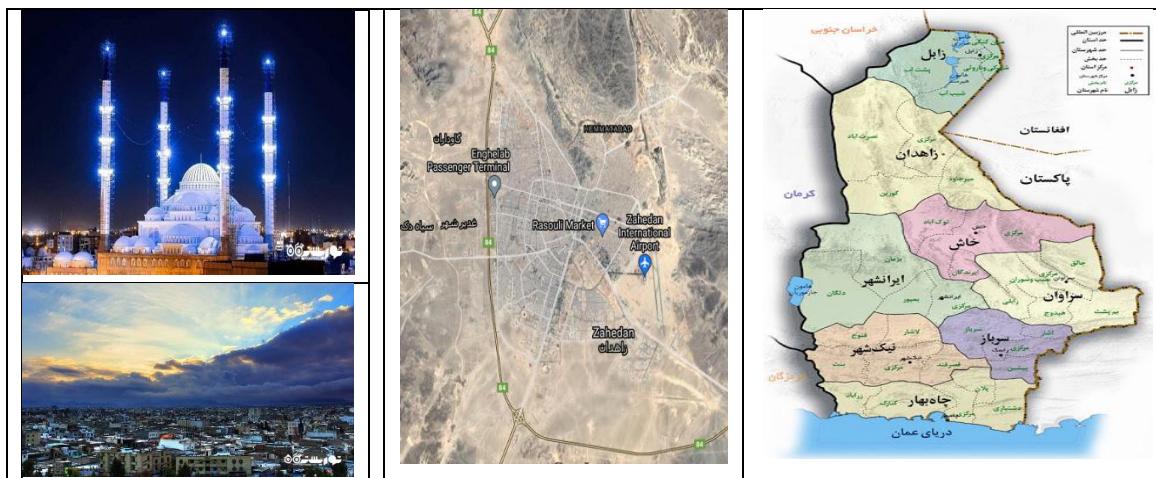
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

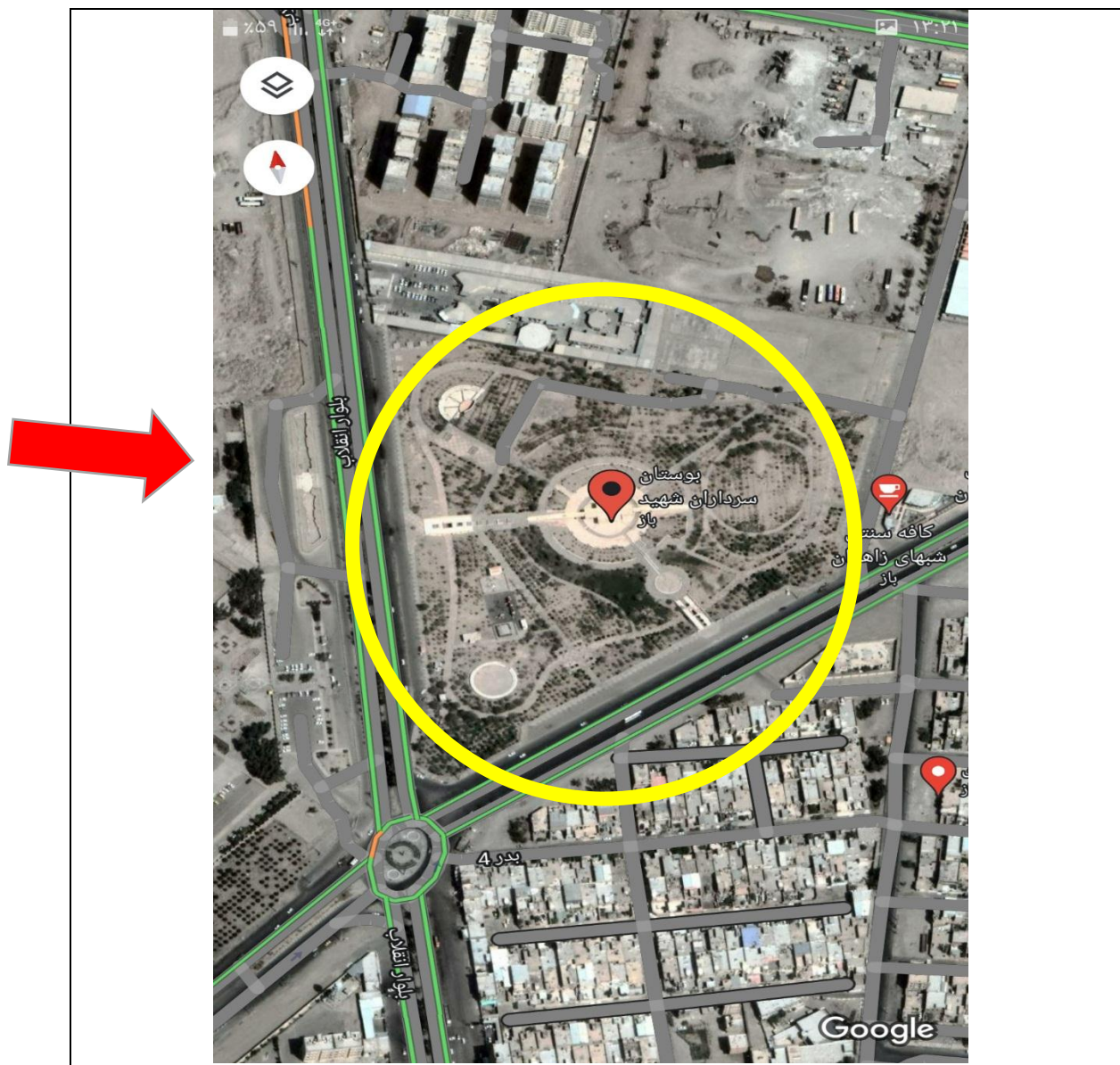


۴- نام پروژه :	۵- آدرس پروژه:
باغ رستوران و شهربازی سرداران	زاهدان - بلوار انقلاب .

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

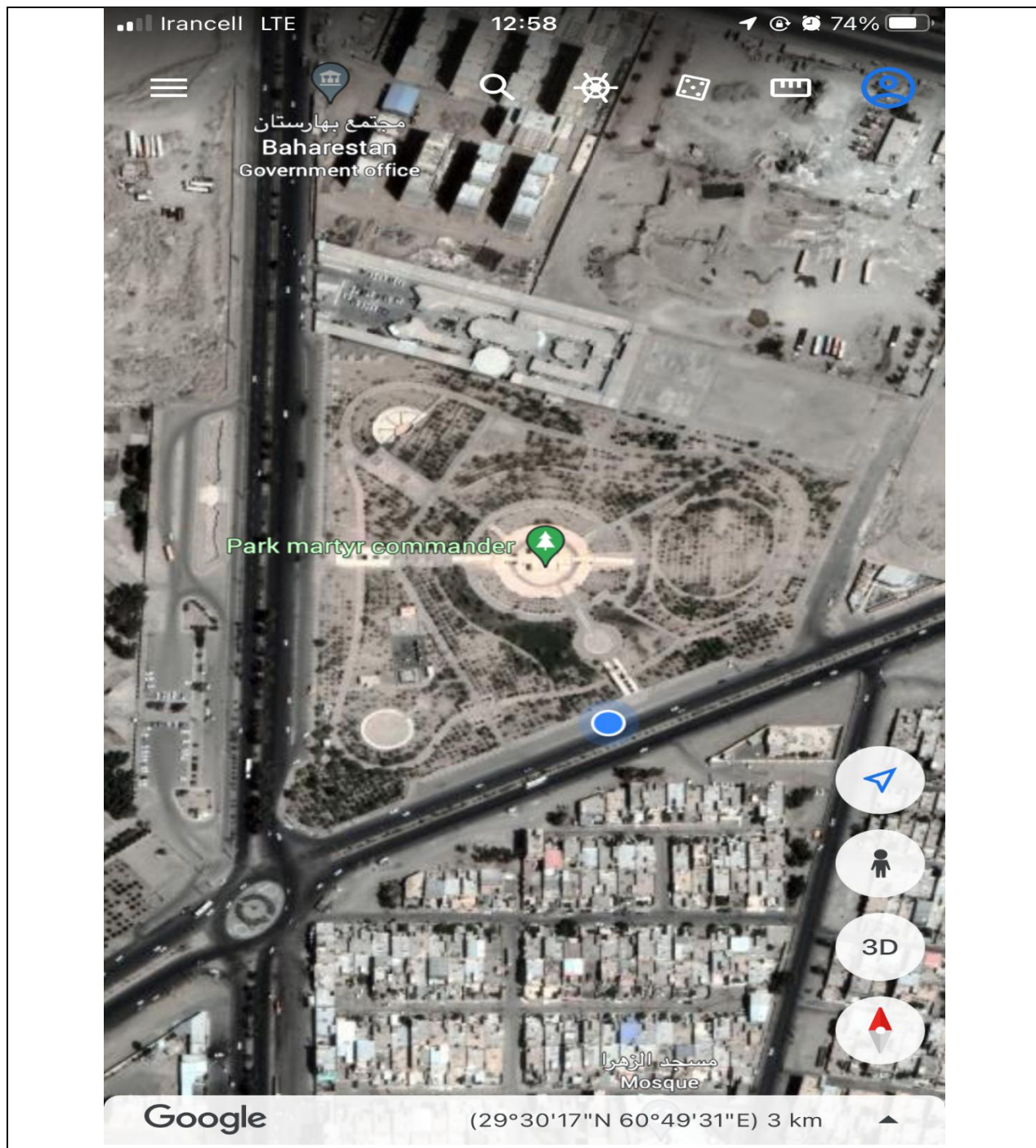


۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :

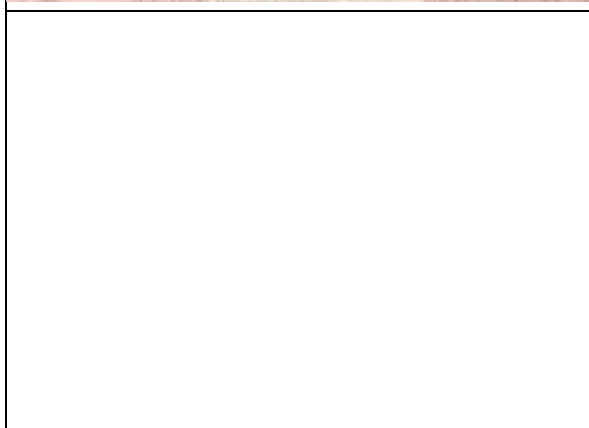


۸- مساحت ملک: مساحت ۷۵۲۰۴ مترمربع -

۹- کروکی:



۱۰- تصاویری از وضع موجود پروژه :



۱۱- بررسی حرایم لازم الرعایه: کلیه حرایم و عقب کشی مورد نیاز طرح می بایستی توسط مجریان امر ، رعایت و طراحی بر اساس آن انجام یابد .

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

۱۳- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

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

۱۴- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	مقدار	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۷۵۲۰۴	۲۲۵۶	تفریحی رفاهی	۳٪	۳٪	یک

طبقه	ساختمان باغ رستوران	محوطه باغ رستوران	سالن شهربازی	شهربازی روباز	جمع زیر بناء
سازه	۱۰۰۰	-	۱۲۵۶	-	۲۲۵۶
رو باز	-	(۵۰۰۰)	-	(۵۰۰۰)	-
جمع	۱۰۰۰	(۵۰۰۰)	۱۲۵۶	(۵۰۰۰)	۲۲۵۶

۱۵- عملکرد : گردشگری ، باغ رستوران ، شهربازی روباز و سر پوشیده



۱۶- تصاویری از آینده پروژه :



۱۷- 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 از نوع : زمین و مجوز از شهرداری و ساخت و بهره برداری از سرمایه گذار .

۱۸- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث ساختمان رستوران	۱۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
احداث سالن شهر بازی	۱۲۵۶	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه روباز رستوران	۵۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه روباز شهر بازی	۵۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تجهیزات و مبلمان رستوران	-	-	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
دستگاههای شهر بازی	-	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
انشعابات و بیمه ها و نقشه ها و متفرقه	-	-	۵,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰
اخذ مجوزهای غیر شهرداری	-	-	-
جمع کل آورده سرمایه گذار			۱۵۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۹- 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 .



۲۰- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	ظرفیت نفر در روز	متوسط فروش به ازای هر فرد	تعداد روزهای کارکرد در سال با احتساب ضریب اشغال	جمع سالانه ریال
۱	فروش رستوران	۱۵۰ نفر	دو میلیون ریال	۱۲ ماه ۲۵ روزه	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	فروش شهربازی	۱۵۰ نفر	یک میلیون ریال	۱۲ ماه ۲۵ روزه	۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	-	-	-	۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

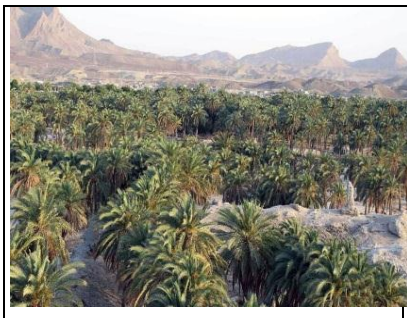
۲۱- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۱۰ نفر (هر کدام شش میلیون تومان)	۶۰۰ میلیون ریال	۱۲	۷۲۰۰ میلیون ریال
۲	مالیات و بیمه ها و مصارف انشعابات و متفرقه	۱۰٪ فروش کل	-	۱۲	۱۳۵۰۰ میلیون ریال
۳	خرید مواد اولیه رستوران و مصرفی	۲۵٪ فروش	-	۱۲	۳۳۷۵۰ میلیون ریال
۴	سهم الشرکه شهرداری	۲۵٪ فروش	-	۱۲	۳۳۷۵۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	۱۲	۸۸,۲۰۰ میلیون ریال

۲۲- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

$$۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ \text{ ریال} - ۸۸,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ \text{ ریال} = ۴۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ \text{ ریال}$$



۲۳- 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 .

$$۱۵۶ \text{ میلیارد ریال} / ۴۷ \text{ میلیارد ریال} \times ۱/۵ = \text{پنج سال}$$

یک سال نیز بعنوان تشویق سرمایه گذاری اضافه میشود جمعا شش سال پس از آغاز بهره برداری .

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید شش سال پس از اتمام دوره ساخت (شش ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید مجموعه سازه ها و محوطه و تجهیزات و دستگاههای بازی و مبلمان رستوران و ... را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی و نیز انشعابات مأخوذه را به سرمایه پذیر یا شهرداری واگذار نماید .

چنانچه اگر بخواهد دستگاههای بازی و مبلمان و تجهیزات رستورانی در پایان دوره بهره برداری به سرمایه گذار تعلق گیرد طول دوران مشارکت به پنج سال کاهش می یابد .

۲۴- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۱۵۶ میلیارد ریال - طول دوران مشارکت شش سال
سهم سرمایه پذیر (شهرداری) کل مجموعه بعد از اتمام شش سال و ۲۵٪ از درآمدهای پروژه .
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 ۱۵۶ میلیارد ریال - طول دوران مشارکت شش سال
سهم شهرداری : کل احداثات و تجهیزات و دستگاههای بازی در پایان دوره و مبلغ ۳۳۷۵۰ میلیون ریال سهم اجاره سال اول شهرداری و هر سال بیست درصد نسبت به سال قبل افزایش خواهد بود .
بنابر این از دو مورد فوق یک مورد بصورت ثابت و یک مورد بعنوان پایه فراخوان بصورت متغیر تعیین گردد .



۲۵- 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	شش سال بعد از ساخت

۲۶- 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 این پروژه ، زمین و مجوزهای ساخت از سوی شهرداری تامین میشود و ساخت محوطه و سازه ها و نصب انشعابات و خرید و نصب تجهیزات و دستگاهها توسط سرمایه گذار خواهد بود . شش ماه دوره ساخت و شش سال دوره بهره برداری به روش بهره برداری موقت خواهد بود . در طول دوران مشارکت ۲۵ درصد از درآمدهای پروژه و در پایان دوره کل اموال منقول و غیر منقول به شهرداری تعلق خواهد گرفت .



۲۷- جدول فرآیند تشریفات قانونی :

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 استانی در صورت نیاز	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 سرمایه گذار(هزینه های ساخت و تجهیزو..) - درآمد ، هزینه ، سود و طول دوران مشارکت..	۲۰	اخذ ضمانت نامه ها تحويل زمین و شروع پروژه و نظارت

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	۳۳۲۲۱۹۸۲	www.zahedan.ir	info@zahedan.ir

