



معاونت سرمایه گذاری

به سرمایه گذاری مشارکتی

« مسکونی تجاری رسولی دوم - کد: ۱۶۷ »



مشاور:

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

فهرست مطالب :

صفحه	عنوان	صفحه	عنوان
۱۱	۱۷-نمایی از آینده پروژه	۲	۱- مقدمه
۱۲	۱۸-روش مشارکت پیشنهادی	۳	۲- معرفی استان
۱۲	۱۹-جدول زمانی پروژه	۴	۳- شهر زاهدان
۱۲	۲۰-آورده سرمایه گذار	۵	۴- نام پروژه
۱۳	۲۱- آورده شهرداری	۵	۵- آدرس پروژه
۱۳	۲۲- محاسبه فروش و درآمد پروژه	۵	۶- موقعیت روی نقشه
۱۳	۲۳- جدول سود و سهم الشرکه	۶	۷- موقعیت سایت
۱۴	۲۴- مقایسه درآمدی روشهای مختلف	۷	۸- مساحت سایت
۱۴	۲۵- تحلیل جدول	۷	۹- کروکی ملک پیشنهادی
۱۴	۲۶- پایه فراخوان	۸	۱۰- ضوابط طرح تفصیلی
۱۵	۲۷- مستندات ارزیابی ها	۹	۱۱- بررسی حرایم لازم الرعایه
۱۵	۲۸- فرایند تشریفات قانونی	۹	۱۲- وضعیت مالکیت
۱۵	۲۹- سایر توضیحات	۹	۱۳- وضعیت تاسیسات شهری
۱۵	۳۰- تماس با ما	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.

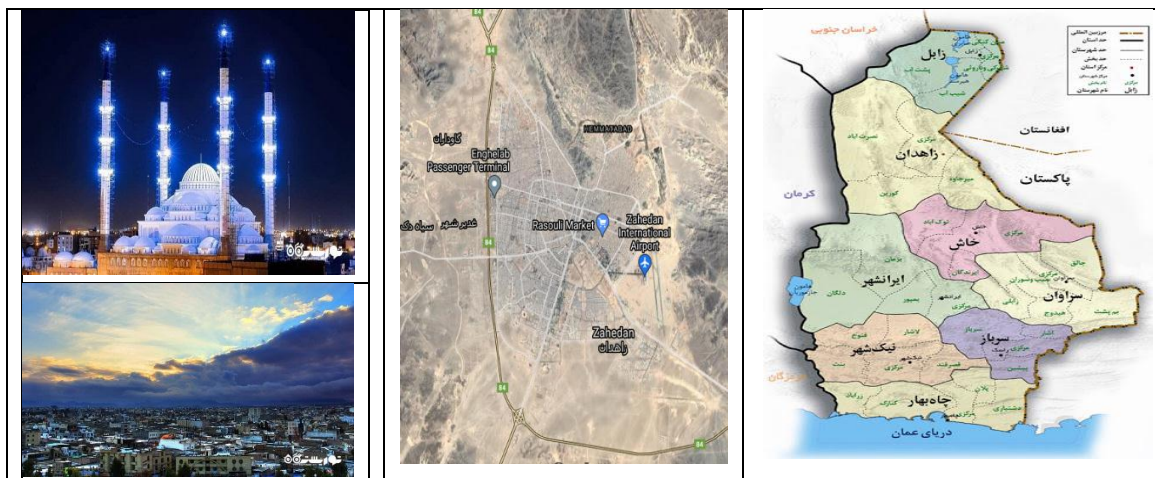
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

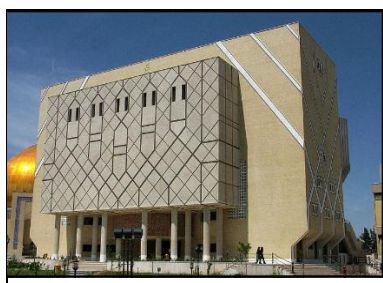
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

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

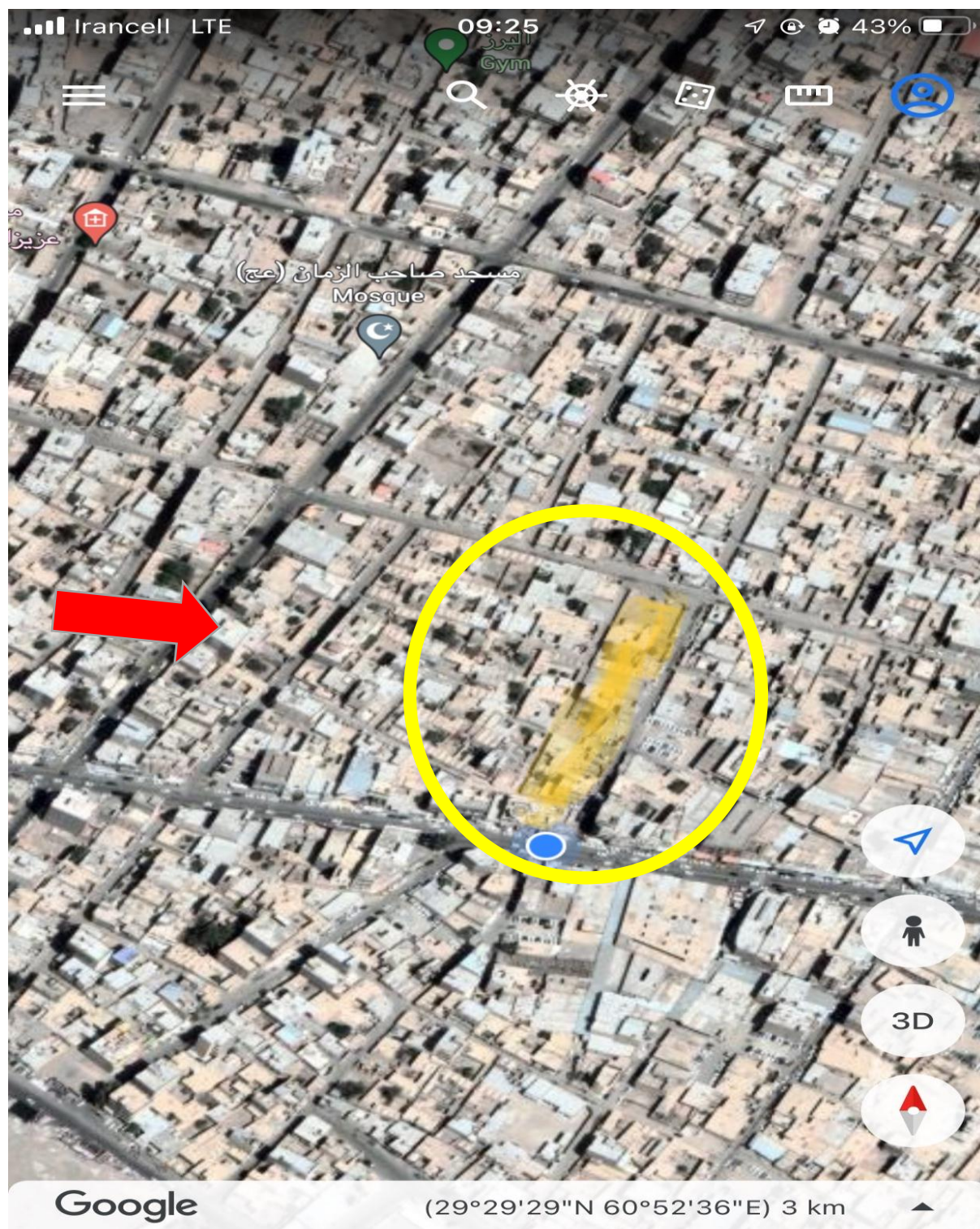


۴- نام پروژه :	۵- آدرس پروژه:
تجاری مسکونی رسولی دوم	زاهدان - چهارراه رسولی. رسولی دوم.

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

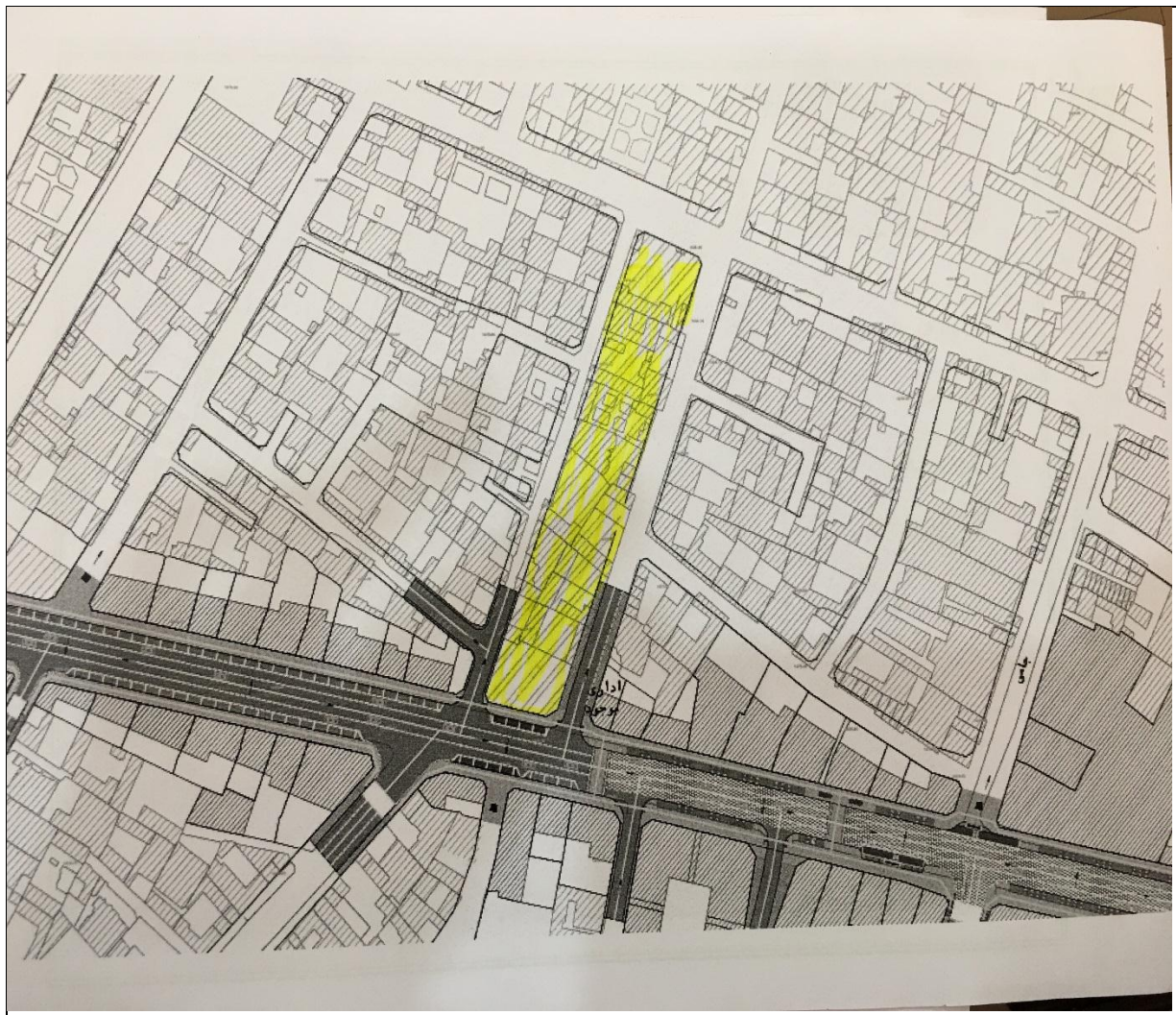


۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۸- مساحت ملک : حدوداً ۴۳۰۰ مترمربع .

۹- کروکی ملک :



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

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

ضوابط و مقررات ساختمانی شهرداری امکان استقرار دارند.

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

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

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

باشند یا توجه به وسعت و فضای 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، سیتی‌اسکن

سونوگرافی و... بصورت مجتمع و یا منفرد علاوه بر مراکز نواحی در محله‌های شهری با

عملکرد (بند ۳-م) با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بویژه سایه‌اندازی، اشراق و تأمین

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

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

در مراکز نواحی تابع کد مسکونی مجاور می‌باشد.

تبصره ۲: ایجاد مطب پزشک منفرد در بافت‌های مسکونی با رعایت ضوابط ساختمانی و شهرداری و در بر معابر

با عرض حداقل ۱۲ متر با اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح 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 مختلف 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 مختلف شهری (ت - ۳)

۵-۴-۴- حداکثر ارتفاع مجاز تابع کد 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 به مجتمع تجاری - خدماتی لازم‌الرعایه می‌باشد.

۱۱- بررسی حرایم لازم الرعایه: کلیه حرایم و عقب کشی ها مورد نیاز طرح رعایت و طراحی بر اساس آن انجام یابد .

۱۲- وضعیت مالکیت: مالکیت ملک مورد نظر متعلق به اشخاص بوده و باید تملک گردد .

۱۳- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

زیرساخت مورد نیاز	امکان دسترسی	محل تأمین زیر ساخت
آب	نیازمند تأمین آتشعاب	شبکه موجود پیرامون
برق	نیازمند تأمین آتشعاب	شبکه موجود پیرامون
گاز	نیازمند تأمین آتشعاب	شبکه موجود پیرامون
مخابرات	نیازمند تأمین آتشعاب	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
۴۳۰۰	۱۹۷۸۰	تجاری مسکونی	۴۰٪	۳۶۰٪	ده

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

طبقات	کاربری تجاری	کاربری پارکینگ	تعداد پارکینگ	مسکونی	جمع مساحت طبقه	سطح اشغال درصد
منفی یک	-	4300	229	-	4300	(100%)
همکف	1720	-	-	-	1720	40%
اول	1720	-	-	-	1720	40%
دوم	-	-	-	1720	1720	40%
سوم	-	-	-	1720	1720	40%
چهارم	-	-	-	1720	1720	40%
پنجم	-	-	-	1720	1720	40%
ششم	-	-	-	1720	1720	40%
هفتم	-	-	-	1720	1720	40%
هشتم	-	-	-	1720	1720	40%
جمع مترمربع	3440	4300	229 خودرو	12040	19780	تراکم 360%

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

جمع ظرفیت پارکینگ طبقات دو تا هشت : جمعا ۲۲۹ عدد جای پارک .

۱۵- عملکرد آینده : مجموعه مسکونی تجاری .

۱۶- نماهایی از وضع موجود پروژه :



۱۷- نماهایی از آینده پروژه :



۱۸- روش مشارکت پیشنهادی :

- مشارکت مدنی نوع اول
- (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	۳۴۴۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ساخت پارکینگ	۴۳۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	ساخت مسکونی	۱۲۰۴۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	سایر از قبیل نقشه جات و بیمه ها و تامین اجتماعی و نظام مهندسی و انشعابات و کسورات ..	-	-	۱۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	۱۹۷۸۰	-	۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



۲۱- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

" جدول آورده های شهرداری "

ردیف	عنوان آورده	مقدار - مترمربع	ارزش واحد - ریال	ارزش کل - ریال
۱	زمین با لحاظ کاربری مسکونی	۴۳۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه	۲۰٪ فروش تجاری	-	۳۳۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۹۸۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

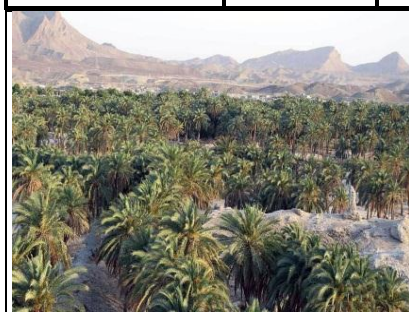
۲۲- درآمد فروش پروژه :

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای کل	درصد مفید	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش مترمربع متوسط - میلیون ریال	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	درآمد حاصل از فروش تجاری ها	۳۴۴۰	۷۰٪	۲۴۰۸	۷۰۰	۱۶۸۵
۲	درآمد فروش حاصل از پارکینگ	۴۳۰۰	۸۰٪	۳۴۴۰	۸۰	۲۷۵
۳	درآمد حاصل از فروش مسکونی	۱۲۰۴۰	۸۵٪	۱۰۲۳۴	۱۸۰	۱۸۴۲
	جمع کل	-	-	-	-	۳۸۰۲

۲۳- جدول نهایی آورده ها و سهم الشرکه ها و سود خالص پروژه: (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل)

(ارقام به میلیارد ریال). اختلاف جزیی اعداد مربوط به گرد نمودن اعداد است.

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع میلیارد ریال
		مبلغ میلیارد ریال	درصد	مبلغ میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۹۸۲	۴۶٪	۱۱۵۰	۵۴٪	۲۱۳۲
۲	سهم الشرکه	۱۷۴۹	۴۶٪	۲۰۵۳	۵۴٪	۳۸۰۲
۳	سود پروژه	۷۶۷	-	۹۰۳	-	۱۶۷۰



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

روش مشارکت مدنی	روش فروش زمین به همراه پروانه	روش خام فروشی زمین (بعد از تملک)
۱۷۴۹ میلیارد ریال	۹۸۲ میلیارد ریال	۶۴۵ 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 " 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 .

۲۶- ارقام پیشنهادی پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۴۶٪ درصد از کل مستحدثات .

سهم سرمایه گذار : ۵۴٪ از کل مستحدثات .



۲۷- مستندات قیمت گذاری و ارزیابی ها:

کلیه قیمت گذاریها برابر نظریه هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به عضویت آقایان: و و می باشد که تحت شماره مورخه در اندیکاتور معاونت سرمایه گذاری شهرداری زاهدان ثبت شده است .

۲۸- 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 کمیسیون ماده پنج و شورای اسلامی شهر	۱۷	بازگشایی پاکات الف و ب در کارگروه کارشناسی
۸	استعلامات لازم از قبیل حرایم از ارگانهای امنیتی و تاسیساتی و..	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 ها و سهم الشرکه طرفین : زمین - عوارض - ساخت - فروش .	۲۰	اخذ ضمانت نامه ها تحويل زمین و شروع پروژه و نظارت

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

۳۰- تماس با ما :

عنوان	تلفن	دورنویس	سایت	ایمیل
معاونت سرمایه گذاری شهرداری زاهدان	۰۵۴-۳۳۲۲۴۰۶۴	۳۳۲۲۱۹۸۲	www.zahedan.ir	info@zahedan.ir
				