



معاونت سرمایه گذاری

به سرمایه گذاری شرکتی : « دفتر شهرسازی - کد: ۱۷۰ »

(نسخه اولیه غیر قابل استناد)

(کلید اعداد و ارقام بصورت فرضی بوده و بعد از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و تایید هیات مدیره سازمان سرمایه گذاری، قابل استناد خواهد بود)



مشاور:

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

فهرست مطالب :

صفحه	عنوان	صفحه	عنوان
۹	۱۴- آورده سرمایه گذار	۲	۱- مقدمه
۹	۱۵- آورده شهرداری	۳	۲- معرفی استان
۹	۱۶- محاسبه برگشت سرمایه	۴	۳- شهر زاهدان
۹	۱۷- محاسبه هزینه های سالانه	۵	۴- نام پروژه
۱۰	۱۸- طول دوران مشارکت	۵	۵- آدرس پروژه
۱۱	۱۹- ارقام پایه فراخوان	۵	۶- موقعیت روی نقشه
۱۱	۲۰- جدول زمانی پروژه	۶	۷- مساحت سایت
۱۱	۲۱- تحلیل	۶	۸- تصاویر آینده
۱۲	۲۲- جدول فرایند تشریفات قانونی	۸	۹- بررسی حرایم لازم الرعایه
۱۲	۲۳- سایر توضیحات	۸	۱۰- وضعیت مالکیت
۱۲	۲۴- تماس با ما	۸	۱۱- وضعیت تاسیسات شهری
		۸	۱۲- مشخصات پروژه
		۸	۱۳- روش مشارکت

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.

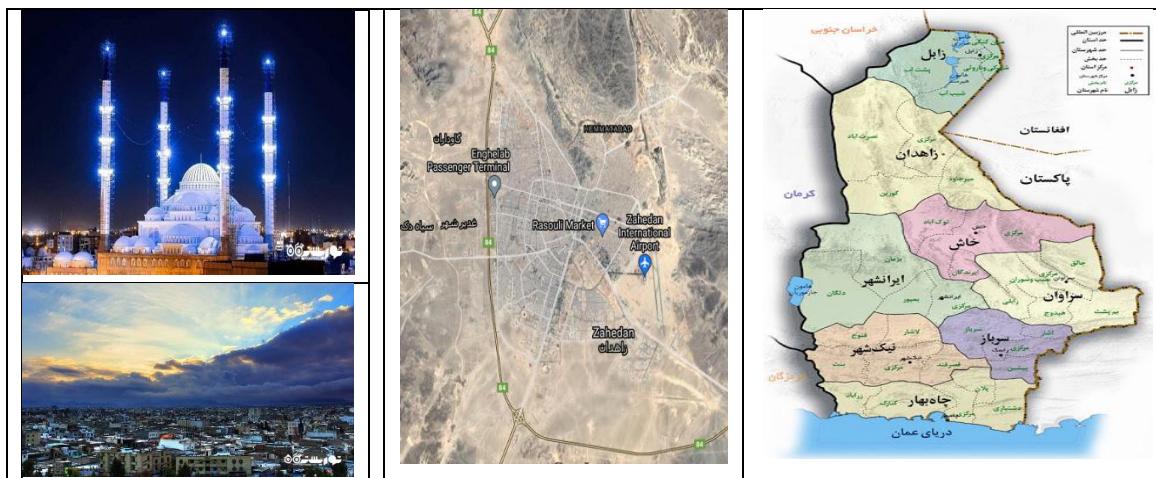
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

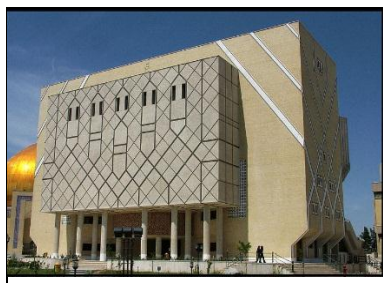
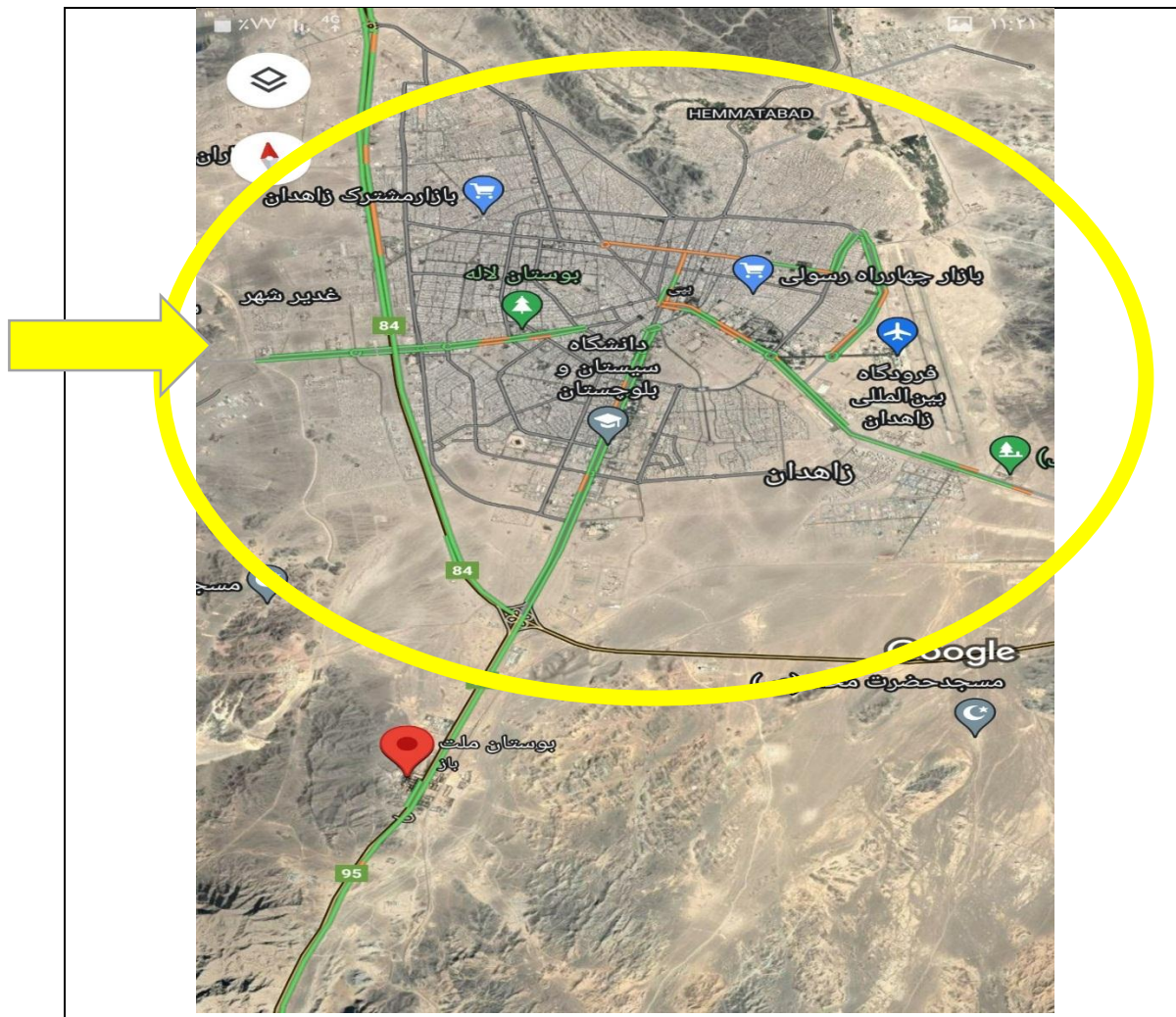
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

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



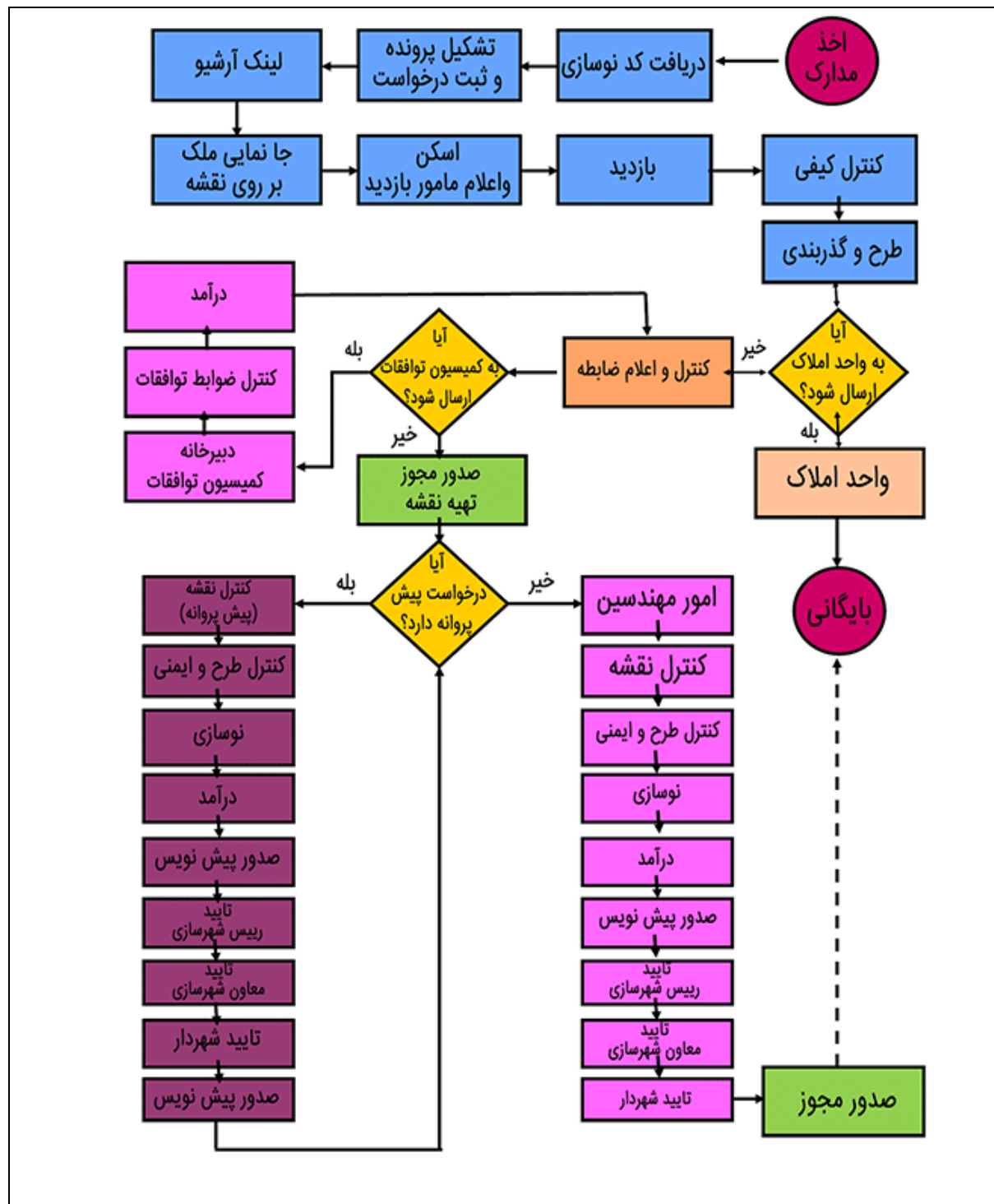
نام پروژه: ۴-	آدرس پروژه: ۵-
دفاتر شهرسازی	زاهدان محله‌ها با توافق سرمایه گذار و شهرداری در سطح شهر.

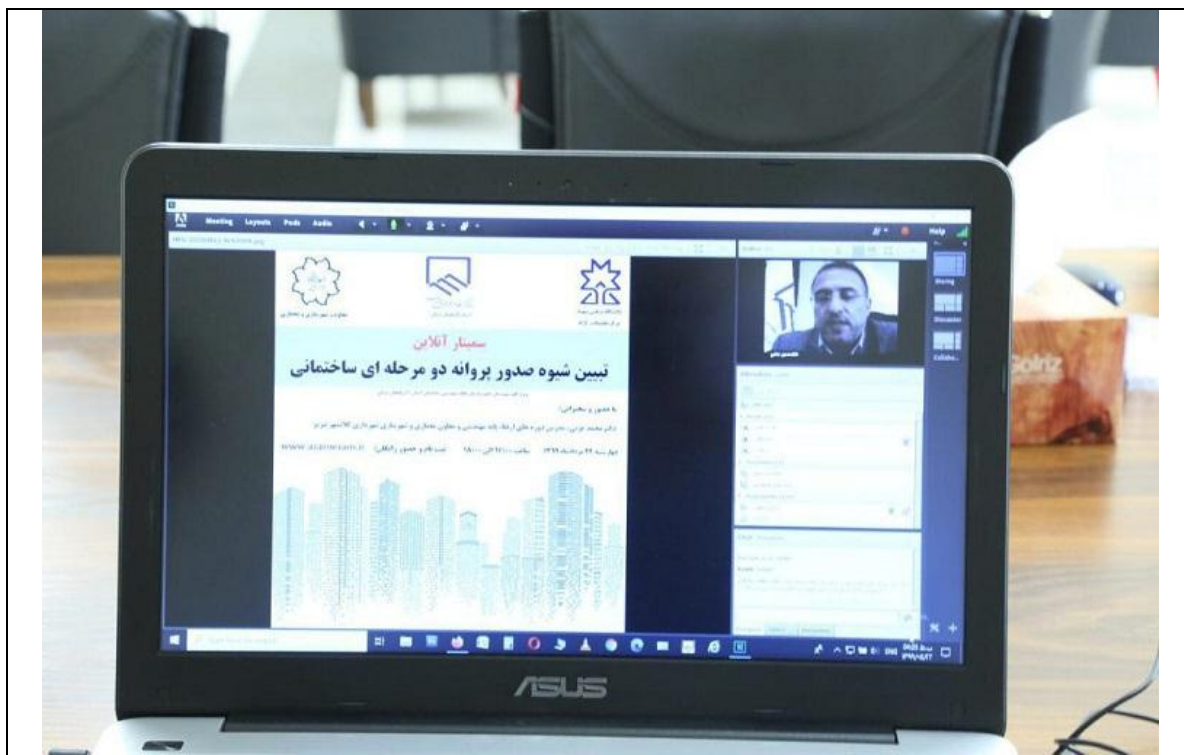
۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۷- مساحت ملک : پروژه بصورت ملکی و ساخت نیست . در محلهای استیجاری هم میسور است .

۸- تصاویری از آینده پروژه :





۹- بررسی حرایم لازم الرعایه: کلیه حرایم مورد نیاز طرح می بایستی توسط مجریان امر ، رعایت و طراحی بر اساس آن انجام یابد. استعلام از دستگاههای تاسیسات شهری - راهنمایی و رانندگی-ارگانهای امنیتی الزامی است .

۱۰- وضعیت مالکیت: تامین ملک به عهده ی سرمایه گذار است .

۱۱- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

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

۱۲- مشخصات پروژه :

ایجاد دفاتر مکانیزاسیون خدمات شهرسازی

تهیه و خرید و نصب نرم افزار لازم

تهیه و نصب سخت افزارهای لازم

ایجاد و راه اندازی دفاتر شهرسازی در چند نقطه از شهر

۱۳۰۰۰۰ پارسل با قیمت ۷۰۰۰۰ جمعاً می شود نه میلیارد و صد هزار تومان .

قیمت سخت افزار و نرم افزار هم حدوداً ۶ میلیارد تومان

مبالغ وصولی در دفاتر مستقیماً به حساب شهرداری واریز می شود .

۱۳- روش پیشنهادی مشارکت:

این پروژه به روشهای متعددمشارکتی میتواند اجرایی شوداز جمله : B.O.T و EPCF و BOLT و ... که مورد زیر فعلاً پیشنهاد میشود:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به روش زیر :
- (ساخت - بهره برداری - اجاره - تحویل) - (B.O.L.T) .
- محل اجرای پروژه و مجوز از شهرداری و خرید و نصب و بهره برداری از سرمایه گذار .

۱۴- آورده سرمایه‌گذار: (با عنایت باینکه سیستم ها و نرم افزار ها و سخت افزارها تنوع دارند و سیستم مد نظر نهایی فعلا مشخص نیست و ارقام آن در دسترس نیست فلذا یک رقم بصورت شماتیک برای تبیین روش نوشته میشود تا پس از اخذ پیش فاکتورها و وصول ارقام واقعی نسبت به تدوین نهایی با اعداد واقعی اقدام گردد).

نوع آورده	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
خرید یا اجاره محل برای ایجاد شعب دفاتر شهرسازی	-	-	-
خرید و نصب و راه اندازی اتاق مانیتورینگ و سیستم کنترل مرکزی	-	-	-
خرید و نصب ادوات سخت افزاری و نرم افزاری	-	-	-
انشعابات و تجهیزات جنبی و مبلمان لازم	-	-	-
اخذ مجوزهای غیر شهرداری	-	-	-
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۵- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- 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 .

۱۶- نحوه برگشت سرمایه به سرمایه گذار:

- کلیه درآمدهای وصولی از پروژه مطابق آیین نامه های مربوطه به حساب شهرداری واریز میشود و شهرداری ماهانه رقم ثابتی را بابت اصل و سود سرمایه گذار به ایشان برمیگرداند .

- نحوه محاسبه اصل و سود مطابق فرمول B.O.T خواهد بود .

۱۷- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۲۰ نفر (هر ماه شش میلیون تومان)	۱۲۰۰ میلیون ریال	۱۲	۱۴۴۰۰ میلیون ریال
۲	پایش	-	-	۱۲	۵۰۰ میلیون ریال
۳	مالیات و بیمه ها و مصارف انشعابات و متفرقه و تعمیر و نگهداری ،	-	-	۱۲	۸۰۰ میلیون ریال
۱۴	اجاره دفاتر	۱۰	۵۰ میلیون ریال	۱۲	۶۰۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	۱۲	۲۱۷۰۰ میلیون ریال

(کلیه اعداد و ارقام بصورت فرضی بوده و بعد از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و تایید هیات

عالی سرمایه گذاری ، قابل استناد خواهد بود)

۱۸- 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 .
با فرض رقم کل سرمایه گذاری ۱۰۰ میلیارد ریال و فرض طول دوران مشارکت شش سال:
۱۵۰ میلیارد ریال / ؟ میلیون ریال $\times \frac{1}{5} =$ شش سال

رقم پرداختی از سوی شهرداری به سرمایه گذار از

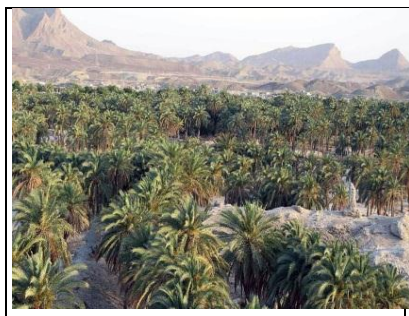
بابت برگشت اصل و فرع

و هزینه های جاری

به شرح زیر خواهد بود :

رقم برگشت اصل و فرع سالانه تا پنج سال	رقم هزینه های بهره پرداری سالانه	جمع پرداختی شهرداری به سرمایه گذار سالانه - ریال - (سال اول)	جمع پرداختی شهرداری به سرمایه گذار ماهانه - ریال - برای سال اول
۳۷,۵ میلیارد ریال	۲۱,۷ میلیارد ریال (این رقم سالانه ۱۵٪ افزایش خواهد یافت)	۵۹,۲ میلیارد ریال	۴,۹ میلیارد ریال (چهارصد و نود میلیون تومان)

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOLT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید شش سال پس از اتمام دوره خرید و نصب و راه اندازی دفاتر (شش ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید مجموعه سیستم ها اعم از سخت افزار و نرم افزار و دوربینها و کامپیوترها و... را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی و نیز انشعابات مآخوذه و حتی مبلمان موجود را به سرمایه پذیر یا شهرداری واگذار نماید و هیچ موردی برای سرمایه گذاری باقی نخواهد ماند .



۱۹- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

- روش B.O.L.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۱۵۰ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت شش سال

رقم سهم الشرکه ثابت (اجاره) سرمایه گذار : در سال اول ۵۹,۲ میلیارد ریال (شامل ۳۷,۵ میلیارد ریال اصل و فرع و ۲۱,۷ میلیارد ریال هزینه های جاری سالانه) و هر سال فقط به رقم هزینه های جاری سال قبل پانزده درصد افزایش تعلق خواهد گرفت .

بنابر این از سه مورد فوق دو مورد بصورت ثابت و یک مورد بعنوان پایه فراخوان بصورت متغیر تعیین گردد .

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

عنوان	مدت سال
مجوز ایجاد	۱۰۰٪ شش ماه اول
تهیه و تدارک و نصب و راه اندازی	۱۰۰٪ شش ماه اول
مدت بهره برداری	شش سال بعد از راه اندازی

۲۱- 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 .



۲۲- 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

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

۲۴- تماس با ما :

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

