



معاونت سرمایه گذاری

بسته سرمایه گذاری مشارکتی

« تجاری ورزشی اتوبوسرانی - کد: ۱۷۵ »



(نسخه اولیه غیر قابل استناد)

(کلیه 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 جهان شهر	مرداد ۱۴۰۱	مدرسه مجازی سرمایه گذاری شهری ندیم ایران
------------------------------	------------	--

فهرست مطالب :

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

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.

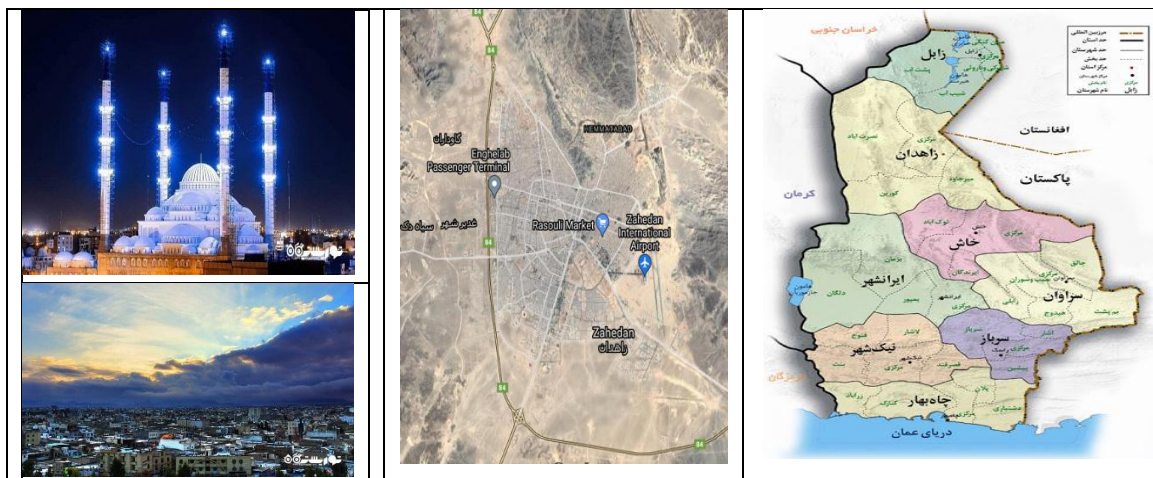
زاهدان شهری دانشگاهی، فرهنگی و مذهبی محسوب می‌شود؛ چراکه حدود ۶۰,۰۰۰ نفر دانشجو از اقصی نقاط کشور در این شهر به تحصیل مشغولند و به همین جهت از سرانه‌ی دانشجویی بالایی برخوردار است .

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 .

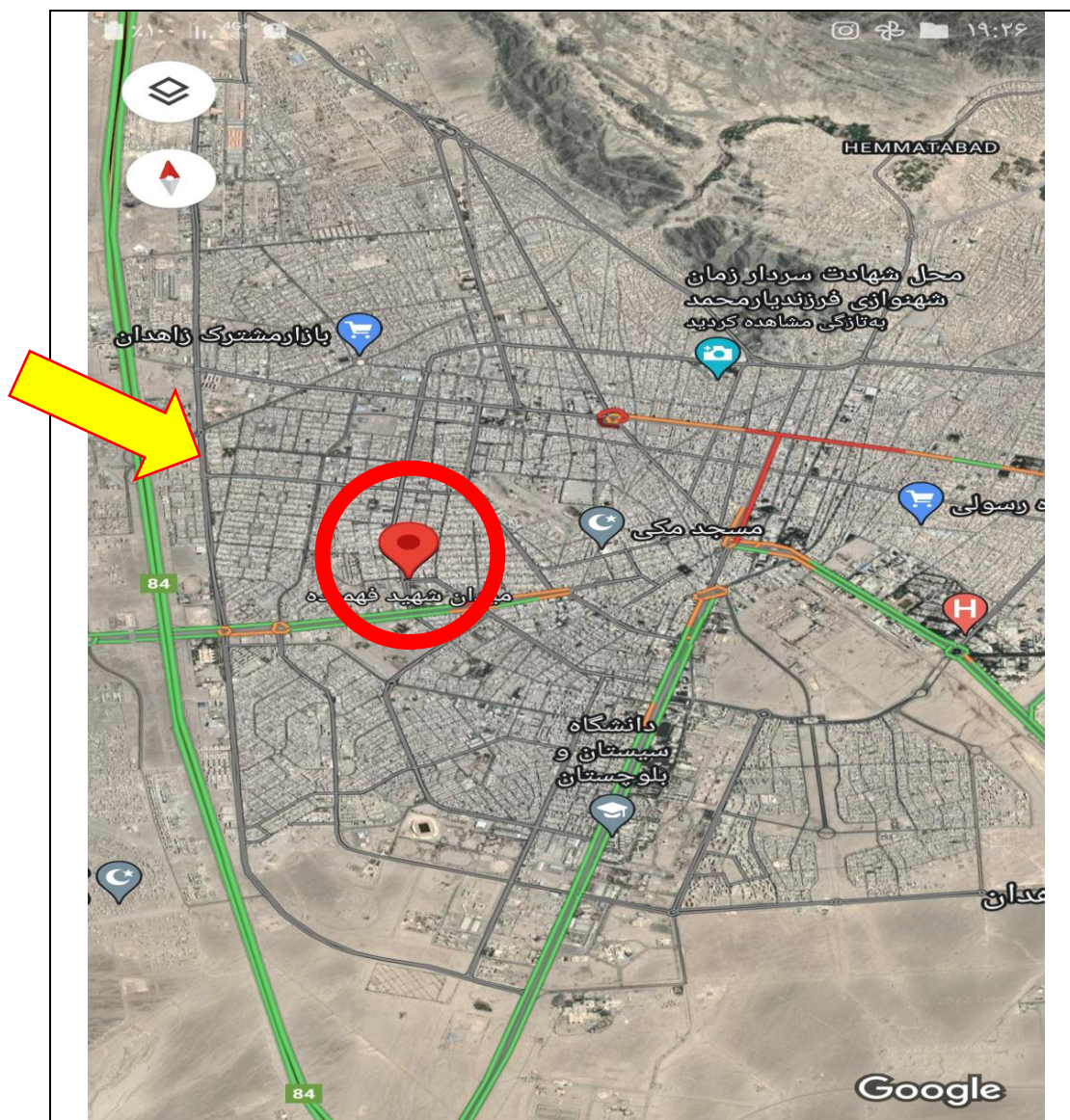
شهرداری زاهدان در راستای اجرایی نمودن برنامه جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، اقدام به مطالعه و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری شهر نموده و در قالب بسته های مشارکتی به علاقمندان سرمایه گذاری پیشنهاد مینماید .

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

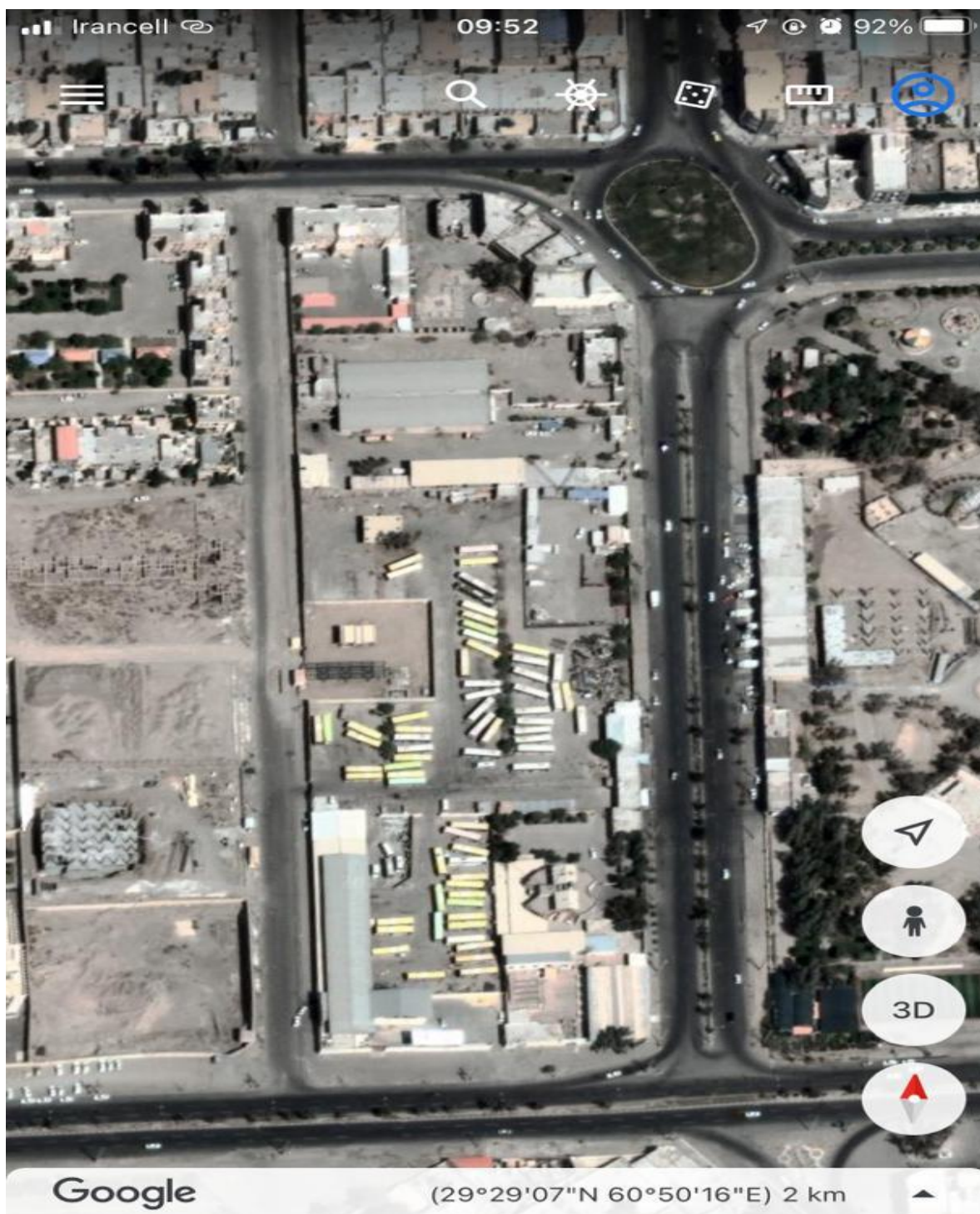


۴- نام پروژه :	۵- آدرس پروژه:
تجاری ورزشی اتوبوسرانی	زاهدان - میدان شهید فهمیده - بلوار مزاری

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

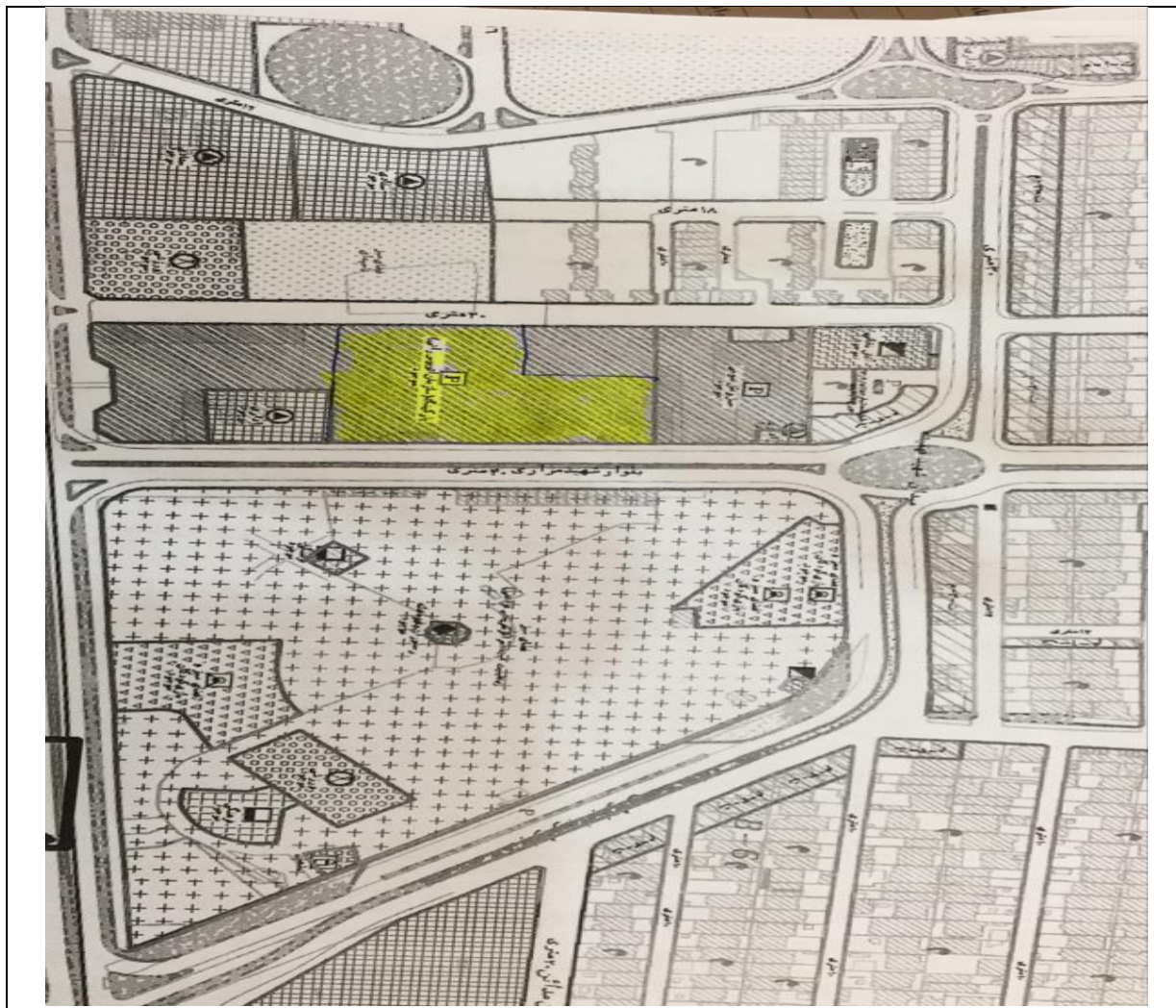


۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۸- مساحت ملک : حدوداً ۱۱۰۳۹ مترمربع .

۹- کروکی ملک :



تصویر سند مالکیت

اداره کارشناسان و املاک
استان سیستان و بلوچستان

اداره کارشناسان و املاک
شهرستان زاهدان

تاریخ ثبت: بیست و یکم آبان ماه یک هزار و
سیصد و نود و نه



قوه قضائیه
سازمان اسناد و املاک کشور

شماره سند: ۱۳۸۱۳-۲۲۲-۱۳۹۳۲

رژیم تسعیر:

شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴

شماره ثبت: ۹۸

مشخصات ملک:

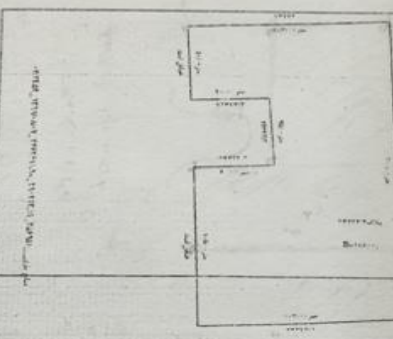
نام: شهر داری زاهدان نام خانوادگی: نام پدر: نام مادر: شماره شناسنامه: ۱۳۸۱۳-۲۲۲-۱۳۹۳۲ تاریخ تولد: ۱۳۲۶/۰۳/۰۳ محل صدور: شهر داری زاهدان تاریخ ثبت: ۱۳۹۹/۰۸/۱۹

مشخصات ملک:

شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴ نوع: زمین مساحت: ۱۳۸۱۳-۲۲۲-۱۳۹۳۲ نوع سند: سند رسمی شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴ نوع سند: سند رسمی شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴ نوع سند: سند رسمی

مشخصات ملک:

شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴ نوع: زمین مساحت: ۱۳۸۱۳-۲۲۲-۱۳۹۳۲ نوع سند: سند رسمی شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴ نوع سند: سند رسمی شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴ نوع سند: سند رسمی





شماره ثبت: ۶۱۱۲۰۴

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 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 معبر اصلی	شبکه موجود پیرامون

۱۴- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۱۱۰۳۹	۵۵۱۹۳	تجاری ورزشی	۴۰-۱۰۰٪	۳۰۰٪	هفت

" جدول مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف پروژه "

طبقات	مساحت کاربری تجاری	مساحت کاربری پارکینگ	تعداد پارکینگ	ورزشی و استخر و ...	جمع مساحت طبقه	سطح اشغال درصد
منفی دو	-	11039	588	-	11039	(100)
منفی یک	-	11039	588	-	11039	(100)
همکف	11039	--	-	-	11039	100
اول	6623	-	-	-	6623	60
دوم	6623	-	-	-	6623	60
سوم	-	-	-	4415	4415	40
چهارم	-	-	-	4415	4415	40
جمع مترمربع	24285	22078	1176	8830	55193	300 % تراکم

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 . اختلاف جزیی ارقام مربوط به گرد کردن اعداد است .

جمع ظرفیت پارکینگ طبقات منفی یک و منفی دو : جمعا ۱۱۷۶ عدد جای پارک .

۱۵- عملکرد آینده : مجموعه ورزشی تجاری پارکینگ .

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	۲۴۲۸۵	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۹,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ساخت پارکینگ	۲۲۰۷۸	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۸۳,۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	ساخت ورزشی	۸۸۳۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۲۹,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	سایر از قبیل نقشه جات و بیمه ها و تامین اجتماعی و نظام مهندسی و انشعابات و کسورات ..	-	-	۸۷,۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	۵۵۱۹۳	-	۳,۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



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	۱۱۰۳۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۵۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پروانه	۲۰٪ فروش تجاری	-	۲,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	-	-	۳,۶۹۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰

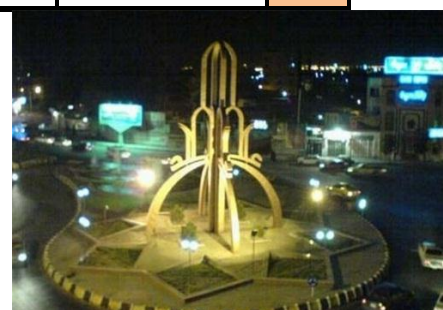
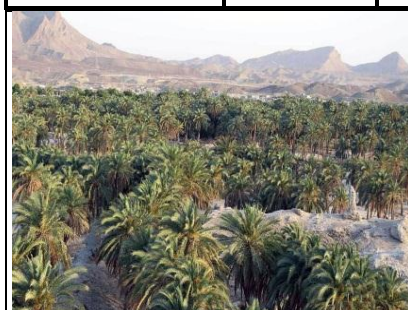
۲۲- فروش

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	۲۴۲۸۵	۶۰٪	۱۴۵۷۱	۷۰۰	۱۰,۱۹۹
۲	درآمد فروش حاصل از پارکینگ	۲۲۰۷۸	۸۰٪	۱۷۶۶۲	۱۵۰	۲,۶۴۹
۳	درآمد حاصل از فروش ورزشی	۸۸۳۰	۹۰٪	۷۹۴۷	۲۵۰	۱,۹۸۶
	جمع کل	-	-	-	-	۱۴,۸۳۴

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	۳۶۹۶	۵۴,۲٪	۳۱۲۰	۴۵,۸٪	۶۸۱۶
۲	سهم الشرکه	۸۰۴۰	۵۴,۲٪	۶۷۹۴	۴۵,۸٪	۱۴۸۳۴
۳	سود پروژه	۴۳۴۴	-	۳۶۷۴	-	۸۰۱۸



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)
۸۰۴۰ میلیارد ریال	۳۶۹۶ میلیارد ریال	۱۶۵۵ 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) ۵۴٪ درصد از کل مستحقات .

سهم سرمایه گذار : ۴۶٪ از کل مستحقات .



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 هر کدام در صورت لزوم	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 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

