



به نام خدا
استعلام

- موضوع استعلام ، پروژه تهیه بسته های سرمایه گذاری
- مدت زمان قرارداد یکسال کامل شمسی می باشد.
- مبلغ برآورد ، ۲/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال
- کارفرما ، سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی
- دستگاه نظارت ، سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی
- شرایط شرکت کنندگان ، شرکت های دارای صلاحیت و رتبه بندی از سازمان برنامه و بودجه در زمینه خدمات مشاوره ای / اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال بکار از سازمان نظام مهندسی {ضمناً شرکت کنندگان باید دارای سابقه کار مشابه در این خصوص باشند}
- نحوه تحویل و تسلیم اسناد استعلام ،
- شرکت کنندگان در استعلام می بایست پس از دریافت اسناد و مدارک این استعلام و تکمیل آن مدارک را تا ساعت ۱۴ روز دوشنبه مورخ ۱۳۹۸/۴/۱۰ حضوراً به دبیرخانه سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری شیراز تحویل نمایند.
- نشانی محل تحویل و تسلیم اسناد استعلام ، بلوار چمران ابتدای بلوار شاهد سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی
- محل برگزاری تشکیل کمیسیون استعلام،
- محل برگزاری کمیسیون استعلام به نشانی شیراز، بلوار چمران ابتدای بلوار شاهد سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی و تاریخ تشکیل آن ساعت ۱۱ روز سه شنبه مورخ ۱۳۹۸/۴/۱۱ می باشد .
- آگهی و اطلاعات مربوط به استعلام از طریق سایت investment.shiraz.ir قابل مشاهده می باشد.

شرح خدمات امکان سنجی پروژه های سرمایه گذاری (Feasibility Study) (تهیه بسته)
همراه با وزن دهی آیتم های شرح خدمات

فصل اول - مطالعات بازار (۵٪)

۱. اقتصاد شهری (تحلیل زنجیره ارزش و تامین در حوزه های مختلف اقتصادی شهر)
۲. تحلیل مشتری (نیاز سنجی و شناسایی گروه ذینفعان)
۳. بررسی سایر پروژه های رقیب (جهت پیش بینی سهم بازار پروژه)

فصل دوم - حقوقی - املاک (۱۰٪)

۱. بررسی موارد مالکیت و تعیین نوع مالکیت، با استناد به اسناد موجود
۲. بررسی انطباق ابعاد زمین با سند مالکیت
۳. اخذ استعلام از حوزه های مختلف شهرداری در خصوص مورد مسیر و عقب نشینی های احتمالی

فصل سوم - مطالعات فنی (شهرسازی، معماری، ترافیکی) (۴۰٪)

۱. موقعیت مکانی (۳٪)
 - نقشه موقعیت در شهر
 - نقشه موقعیت در منطقه شهرداری
 - نقشه موقعیت در بافت شهری پیرامون
۲. وضعیت موجود پلاک (۴٪)
 - عکس هوایی به روز از محل اجرای طرح از طریق Google earth
 - نقشه های شهرسازی کاربری مصوب و موجود ملک
 - عکس هوایی از زوایای مختلف ملک که در راستای محور صلی واقع شده
 - نقشه پلاکهای موجود در طرح
۳. مشخصات املاک و اراضی پروژه (۸٪)
 - مکان دقیق اجرای پروژه
 - ابعاد زمین
 - مساحت ناخالص پروژه
 - کاربری فعلی، نوع مالکیت
 - وضعیت پلاکهای موجود در طرح
 - مساحت خالص پلاکهای تملک نشده پروژه و مورد مسیر و باقیمانده و اطلاعات فنی شبکه معابر پیرامون زمین پروژه
۴. سنجش ترافیکی (۱۰٪)

- بررسی و تحلیل ویژگی های شبکه دسترسی موجود در ناحیه پیرامونی پروژه
- نحوه ارتباط ملک با شریانهای اصلی شهر در وضع موجود ، حجم ترافیکی وضع موجود، حجم ترافیک احتمالی پس از اجرای طرح و ...

۵. مشخصات شهرسازی و معماری (۱۵٪)

- نقشه های فرادست شهرسازی اعم از کاربری مصوب و وضع موجود ملک، اهم ضوابط و مقررات شهرسازی ویژه در محل اجرای پروژه مشروط به تایید معاونت معماری و شهرسازی
 - تعریف پروژه و مشخصات فیزیکی آن شامل: کاربری، فعالیت، تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات و نحوه جانمایی توده در سایت پروژه، جدول مشخصات پیشنهادی پروژه
 - برنامه زمان بندی کلی پروژه (طول دوره ساخت و بهره برداری)
 - ارائه کانسپت اولیه طرح، تصاویر سه بعدی از نحوه حجم گذاری با استفاده از نرم افزار های 3D MAX- Sketch Up و ...
 - ارائه الگوها و تناسبات معماری سازگار با پروژه
 - پیشنهاد نوع سازه و بررسی آیتمهای پیشنهادی بر اساس نقشه های معماری ارائه شده.
- *- مشاور موظف است نسبت به حضور در کلیه جلسات کمیته فنی سازمان و ارائه طرح اقدام نموده و تاییدیه های لازم را از این کمیته فنی اخذ نماید .

فصل چهارم (محیط زیست، سلامت، اجتماعی و فرهنگی) (۱۰٪)

۱. بررسی مسائل زیست محیطی پروژه و تبعات محیطی زیستی ناشی از اجرای طرح در حوزه های مختلف شهرسازی، ترافیکی ، منظر شهری و ... (پیوست زیست محیطی پروژه)
۲. بررسی مسائل اجتماعی و فرهنگی پروژه با تاثیر اجرای آن بر اقشار مختلف جامعه و فرهنگ شهر و شهروندی (پیوست اجتماعی پروژه)
۳. استفاده از برنامه های فرادستی اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی در مطالعات پروژه

فصل پنجم: مطالعات مالی (۲۵٪)

۱. تعیین الگوی بهینه تامین مالی
 ۲. پیش بینی و ارزیابی قیمت ها با ارائه مستندات (آورده های طرفین اعم از قیمت نهاده ها و ستانده ها
 ۳. تهیه جداول درآمد و هزینه های پروژه (محاسبه ارزش کل پروژه و برآورد سهم شرکت طرفین)
 ۴. برآورد جریانهای نقدی پروژه
- جریانهای نقدی خروجی پروژه (با تعریف فعالیتهای مربوط به آن)
 - جریانهای نقدی ورودی پروژه (با تعریف فعالیتهای مربوط به آن)

۵. تعیین پارامتر های مورد نیاز برای برآورد تحلیل مالی شامل موارد ذیل :

- تعیین نرخ تنزیل، تعیین دوره تنزیل، تعیین نرخ تورم
- تعیین برنامه زمانی پروژه

۶. آنالیز شاخص های مالی

- نرخ بازدهی داخلی پروژه (IRR) - خالص ارزش فعلی (NPV)
- نسبت منافع به هزینه (B/C) - دوره بازگشت سرمایه (به تفکیک برای کل پروژه و سرمایه شریک)
- دوره بازگشت سرمایه (به تفکیک برای کل پروژه و سرمایه شریک)
- تعیین نقطه سر به سر پروژه (نقطه شکست پروژه)
- تحلیل حساسیت پروژه (نسبت به قیمت نهاده ها، ستانده ها، نرخ تنزیل، نرخ بهره)

فصل ششم: خلاصه گزارش طرح توجیهی (One Page) (۵٪)

۱. خلاصه تحلیل بازار:

- اقتصاد شهری، اقتصادی شهرداری، تحلیل مشتری، تحلیل رقبا
- خلاصه تحلیل فنی:
- مشخصات عمرانی، معماری، شهرسازی و ترافیکی پروژه
- سایر مشخصات پروژه

۲. خلاصه مالی :

- برآورد هزینه اجرای پروژه و کل مبلغ سرمایه گذاری
- برآورد درآمدهای پروژه
- جدول برآورد شاخصهای مالی و آنالیز حساسیت

مستندات مورد لزوم: (۵٪)

- ۱- آلبوم پیشنهادی پروژه شامل مباحث شهرسازی، معماری (احجام) و زیست محیطی (مجلد کالینگور و استفاده از کاغذ گلاسه)
- ۲- ارائه گزارش مستند و مستدل اسناد پشتیبان مربوط به مطالعات - یک نسخه
- ۳- پاورپوینت پروژه که در صورت اعلام سازمان سرمایه گذاری، بصورت دو زبانه باشد
- ۴- کلیه مستندات در یک نسخه CD به همراه فایل محاسباتی نرم افزار Excell و یا کامفار قابل ویرایش ارائه گردد.
- ۵- یک نسخه مجلد خلاصه هر پروژه .

تبصره: کلیه مستندات در قالب فایل PDF, WORD, Power Point و فایل های پوسترها با فرمت TIF و PSD ارائه شوند.

هادی شه دوست شیرازی
رئیس سازمان سرمایه گذاری

محسن اشجار
معاون فنی و اجرایی



دعوت نامه شرکت در استعلام .

۱- موضوع استعلام : پروژه تهیه بسته های سرمایه گذاری

۲- مبلغ برآورد +++++/۰۰۰/۲۰۰۰ : ریال

۳- مدت انجام کار : یکسال از تاریخ انعقاد قرارداد

۴- کارفرما : سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

۵- دستگاه نظارت : سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

۶- شرایط شرکت کنندگان : شرکت های دارای صلاحیت و رتبه بندی از سازمان برنامه و بودجه در زمینه خدمات

مشاوره ای / اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال بکار از سازمان نظام مهندسی

{ضمناً شرکت کنندگان باید دارای سابقه کار مشابه در این خصوص باشند}

۷- نحوه تحویل و تسلیم اسناد استعلام :

شرکت کنندگان در استعلام می بایست پس از دریافت اسناد و مدارک این استعلام و تکمیل آن مدارک را تا ساعت ۱۴

روز دو شنبه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۰ حضوراً به دبیرخانه اداره قراردادهای شهرداری شیراز تحویل نمایند.

تبصره ۱: بدیهی است پس از تاریخ مذکور هیچگونه پیشنهادی پذیرفته نخواهد شد .

تبصره ۲: چنانچه هر یک از متقاضیان پس از دریافت اسناد و مدارک مایل به شرکت در استعلام نباشد مقتضی است

مراتب را کتباً تا تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۰ به دایره قراردادهای سازمان سرمایه گذاری اعلام نمایند.

تبصره ۳: اسناد استعلام در ساعتهای اداری تسلیم می گردد .

تبصره ۴: اسناد و مدارک استعلام فقط به نماینده شرکت با ارائه معرفی نامه معتبر با مهر و امضاء مجاز تحویل خواهد

شد.

۸- نشانی محل تحویل و تسلیم اسناد استعلام: بلوار چمران ابتدای خیابان شاهد ساختمان سازمان سرمایه گذاری و

مشارکتهای مردمی

۹- محل برگزاری تشکیل کمیسیون استعلام:



محل برگزاری کمیسیون استعلام به نشانی شیراز، بلوار چمران ابتدای خیابان شاهد ساختمان سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی

تاریخ تشکیل آن ساعت ۱۱ روز سه شنبه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۱ می باشد که این کمیسیون حسب آیین نامه معاملات شهرداری نسبت به اعلام نظر خویش اقدام خواهد نمود .

۱۰- تمام اسناد استعلام از جمله این دعوتنامه باید به مهر وامضاء مجاز تعهد آور و پیشنهاد دهنده برسد و دادن پیشنهاد به منزله قبول شروط و تکالیف شهرداری می باشد .

۱۱- شهرداری مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم، مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر دهد.

۱۲- شهرداری مکلف است هرگونه وجوه یا عوارض را که قانونا بابت معامله به طرف قرارداد تعلق می گیرد از بهای کارکرد در موقع پرداخت مطالبات او کسر کند.

۱۳- مورد معامله در مدت قرارداد تا میزان بیست و پنج درصد مقدار مندرج در قرارداد با نظر کارفرما (شهرداری) قابل کاهش و تا سقف معاملات متوسط قابل افزایش می باشد .

۱۴- شهرداری در رد یک یا تمام پیشنهادها مختار است.

۱۵- مدت اعتبار پیشنهاد ۲۰ روز از تاریخ ارائه پیشنهاد قیمت می باشد.

۱۶- برنده استعلام پیشنهاد دهنده ای است که کلیه شرایط استعلام را رعایت نموده و قیمت کل پیشنهادی وی در برگ پیشنهاد قیمت نسبت به قیمت پیشنهادی سایر شرکت کنندگان حائز حداقل قیمت مناسب به تشخیص کمیسیون باشد . در صورتی که حائز حداقل بها بیش از یک نفر باشد برنده استعلام به قید قرعه انتخاب خواهد شد.

۱۷- برنده استعلام (پیشنهاد دهنده حائز حداقل قیمت مناسب) می بایست حداکثر بمدت ۷ روز کاری از تاریخ ابلاغ به وی جهت انعقاد قرارداد حضور یابد.

۱۸- کمیسیون استعلام از روز قرائت پیشنهادها حداکثر ظرف مدت هفت روز به استثنای ایام تعطیل نظر خود را اعلام مینماید و در موارد استثنایی ممکن است این مهلت با جلب نظر شهردار شیراز تا ده روز دیگر تمدید شود.

۱۹- هرگاه اطلاع حاصل شود که پیشنهاد دهندگان با هم تباری کرده اند ، طبق مقررات عمل خواهد شد.

۲۰- کسور قانونی :

۱-۲۰ پرداخت حق بیمه سازمان تأمین اجتماعی مطابق مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۱۱/۲۴ شورای عالی تأمین اجتماعی بعهده برنده استعلام می باشد. ضمناً کارفرما از هر پرداخت به برنده استعلام معادل ۵٪ بعنوان علی الحساب بیمه کسر و نزد



۲۰- کسور قانونی :

- ۲۰-۱ پرداخت حق بیمه سازمان تأمین اجتماعی مطابق مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۱۱/۲۴ شورای عالی تأمین اجتماعی بعهدہ برنده استعلام می باشد. ضمناً کارفرما از هر پرداخت به برنده استعلام معادل ۵٪ بعنوان علی الحساب بیمه کسر و نزد خود به امانت نگهداری می نماید. پرداخت مبالغ مکسوره و آخرین قسط حق الزحمه منوط به ارائه مفاسد حساب بیمه از سازمان تأمین اجتماعی می باشد.
- ۲۰-۲ مالیات بر ارزش افزوده بعهدہ کارفرما خواهد بود که در صورت ثبت نام برنده استعلام در اداره دارایی و ارائه اسناد مرتبط پرداخت می گردد.
- ۲۰-۳ با توجه به اصلاح قانون مالیات های مستقیم مصوبه ۱۳۹۴/۰۳/۳۱ پرداخت مالیات به عهده طرف قرارداد بوده و شهرداری در این خصوص هیچگونه تعهدی نخواهد داشت.
- ۲۱- در زمان انعقاد قرارداد ۱۰٪ مبلغ پیشنهادی (بعنوان ضمانت حسن اجرای تعهدات بصورت ضمانت نامه بانکی از برنده استعلام اخذ خواهد شد که پس از اتمام قرارداد و انجام کلیه تعهدات از سوی برنده استعلام و ارائه مفاسد حساب بیمه مسترد خواهد شد .
- ۲۲- کارفرما حق تغییر، اصلاح، حذف و یا تجدید نظر در اسناد و مدارک استعلام را قبل از انقضای مهلت تسلیم پیشنهاد ها را برای خود محفوظ میدارد.
- ۲۳- طرف قرارداد متعهد می شود که مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات نبوده و در صورت اثبات خلاف آن مسئولیت کلیه عواقب آن بعهدہ برنده استعلام خواهد بود و همچنین متعهد میگردد چنانچه در حین اجرای پیمان به دلیل تغییرات و یا انتصابات در دستگاه دولت مشمول قانون مزبور گردد مراتب را بلافاصله به اطلاع کارفرما برساند تا طبق مقررات به پیمان خاتمه داده شود بدیهی است چنانچه برنده استعلام مراتب فوق را بلافاصله به اطلاع نرساند نه تنها کارفرما حق دارد پیمان را فسخ نموده و ضمانت نامه های مربوطه را ضبط نماید بلکه خسارات ناشی از فسخ پیمان و یا تاخیر در اجرای کار نیز قابل وصول می باشد .
- ۲۴- طرف قرارداد بدون موافقت و اجازه کتبی کارفرما حق واگذاری یا انتقال تمام یا قسمتی از تعهدات موضوع این قرارداد را به شخص حقیقی یا حقوقی دیگر ندارد.
- ۲۵- هر یک از شرکت کنندگان در استعلام که اسناد استعلام را خریداری نموده باشند در صورت داشتن ابهام میتوانند مراتب را کتبا حداکثر ۳ روز قبل از تاریخ انقضای مهلت خرید اسناد اعلام نمایند و تقاضای توضیح کتبی نمایند. در این



رابطه هر گونه توضیح، تجدید نظر، حذف یا اضافه نمودن اسناد و مدارک و نحوه تسلیم آنها کتبا از سوی استعمال گذار اعلام و جزء اسناد و مدارک استعمال منظور گردد.

۲۶- مسئولیت هرگونه رفتار و عمل سوء از طرف عوامل برنده استعمال بعهدده وی می باشد و در صورت بروز آن پاسخگویی به کارفرما و مراجع قضایی به عهده برنده استعمال می باشد و کارفرما در هر حالت هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت. همچنین در صورتیکه پرسنل برنده استعمال صلاحیت لازم برای انجام کار مربوطه را نداشته باشند و یا باعث اختلال در سیستم شوند برای بار اول به برنده استعمال تذکر و در صورت تکرار برنده استعمال موظف است متخلفان را از کار برکنار کند.

۲۷- اختلافات ناشی از این قرارداد در هیأت حل اختلاف مندرج در ماده ۷ قانون اصلاح و تسری (ماده ۳۸) ایننامه معاملات شهرداری تهران به شهرداریهای مراکز استانها، کلان شهرها و شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت مورد رسیدگی قرار گرفته و حکم صادره برای طرفین لازمالاجراست .

۲۸- پیشنهادات بایستی به صورت قیمت کل و برابر برگ پیشنهاد قیمت پیوست اعلام شود.

۲۹- پاکت استعمال لاک و مهر شده تحویل گردد.

۳۰- برنده استعمال اقرار می نماید که مشمول تبصره یک ماده ۸۲ مکرر سه قانون شوراها مصوب ۱۳۷۵ نمی باشد.

۳۱- برنده استعمال میبایستی قبل از انعقاد قرارداد نسبت به افتتاح حساب نزد یکی از شعب بانک شهر در شیراز اقدام و اطلاعات مربوطه را ارائه نماید. بدیهی است مطالبات برنده استعمال جهت پرداخت به این حساب واریز خواهد شد.

۳۲- برنده استعمال متعهد میگردد نماینده خود را جهت هماهنگی با شهرداری معرفی نماید کلیه درخواست ها و مکاتبات از طریق وی انجام می پذیرد.

۳۳- دستورالعمل تکمیل اسناد استعمال و ارائه پیشنهاد

کلیه پیشنهاد دهندگان می بایست اسناد استعمال و پیشنهاد خود را در پاکت قرارداده و لاک و مهر شده تحویل نمایند . روی پاکت اطلاعات مربوط به موضوع استعمال، نام پیشنهاد دهنده و تاریخ ارائه پیشنهاد قید گردد .

نام و نام خانوادگی وامضاء مجاز تعهد آور

مهر پیشنهاد دهنده

/ / تاریخ / /

نام وامضاء دستگاه استعمال گذار

شهرداری شیراز

تاریخ / /



به نام خدا

از: شرکت

به: کمیسیون استعلام سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری شیراز

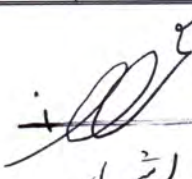
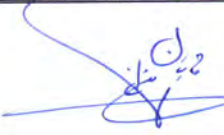
موضوع: پیشنهاد قیمت

اینجانب سمت..... شخص حقیقی / شرکت
.....ضمن بررسی، مطالعه و ممهور نمودن کلیه اسناد و مدارک استعلام پروژه
تهیه بسته های سرمایه گذاری قیمت پیشنهادی خود را با %پلوس /مینوس /برابر)
به حروف درصد پلوس /مینوس /برابر (به مبلغ کل به عدد)
به حروف (.....) ریال بدون احتساب ارزش افزوده نسبت به برآورد پیوست
اعلام میدارم.

مهر و امضاء مجاز تعهد آور پیشنهاد دهنده

فرصتهای سرمایه گذاری شهرداری مناطق یازده گانه جهت تهیه بسته

ردیف	نام پروژه	مساحت (مترمربع)	آدرس	منطقه شهرداری
۱۸	مجتمع تجاری فرزنانگان		شهرک فرزنانگان - جنب ساختمان منطقه نه	۹
۱۹	شهر مشاغل کودکان		شهرک بهاران	۹
۲۰	پروژه تجاری مشتاق			۱۰
۲۱	مجموعه آموزشی تفریحی شهر کودک			۱۰
۲۲	مرکز فروشگاهی خصوصی شهرک گلستان			۱۰
۲۳	مجتمع تئاتر شهر	۵۰۰۰	میدان نصر	۱۱
۲۴	رستوران کوهستانی پارک نماز ۲		بلوار رسول اعظم - پارک نماز	۱۱

 رتبه ۱

فرصتهای سرمایه گذاری شهرداری مناطق یازده گانه جهت تهیه بسته

ردیف	نام پروژه	مساحت (مترمربع)	آدرس	منطقه شهرداری
۱	پروژه پارکینگ طبقاتی انقلاب	۱۰۰۰۰	خیابان انقلاب اسلامی روبروی بیمارستان شوشتری با کد نوسازی ۳-۱۳-۳۱-۲	۲
۲	نمایشگاه دائم صنایع دستی با ۴۰ غرفه		سالن بزرگ زیرگذر روبروی باغ دلگشا	۳
۳	زمین حاصل از تفکیک	۴۷۰۰	بولوار گلستان، نبش خیابان سماء	۳
۴	رختشویخانه		سعدی	۳
۵	پل طبیعت دروازه قرآن		دروازه قران	۳
۶	پروژه تجاری تفریحی و فرهنگی پارک شقایق		پارک شقایق	۴
۷	مجتمع تجاری، اداری و خدماتی دولت	۱۷۱۹۱۶	شرق میدان دولت شمال پروژه مسکن مهر	۵
۸	مجتمع درمانی دولت	۳۵۰۰	ابتدای بلوار دولت غرب پمپ گاز	۵
۹	مجتمع فرهنگی ورزشی قائم	۹۰۰۰	بلوار گفتار جنب ورزشگاه قائم	۵
۱۰	مجتمع تجاری، اداری و خدماتی شهید فهمیده	۳۳۰۰	جنوب شرقی میدان شهید فهمیده	۵
۱۱	بازار مبل شیراز و پارکینگهای طبقاتی	۳۰/۰۰۰	بلوار احمدبن موسی - بلوار صنعت - پارک مادر	۵
۱۲	زمین مجاور برج طلوع		انتهای خیابان شهید نسیمی مجاور برج طلوع	۶
۱۳	احداث مجموعه فرهنگی ورزشی و تفریحی		بلوار پرستار	۶
۱۴	تجاری تفریحی فرصت		بلوار فرصت	۷
۱۵	مجموعه گردشگری قصرابونصر و برم دلک (تهیه بسته اقتصادی)		بلوار نصر شرقی	۷
۱۶	مجتمع تجاری پارکینگ فرهنگ		خیابان حسینی	۸
۱۷	زائرسرا (بازنگری)		خ پیروزی نبش فرهنگ	۸

رئیس

رئیس