

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان زنجان

"خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

نام طرح: احداث مجموعه تجاری - اداری واقع در فلکه قائم

صاحب طرح:

سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

مشاور تهیه طرح:

دانشگاه زنجان

آدرس طرح:

استان زنجان

تاریخ تهیه P.F.S:

آبان ۱۳۹۴

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی
 طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم
 مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

فهرست

صفحه	عنوان
۳.....	مقدمه:
۴.....	۱- موقعیت طرح:
۴.....	۱-۱- استان:
۴.....	۱-۲- موقعیت پروژه:
۵.....	۱-۳- دسترسی به زیر ساختها:
۵.....	۲- مالکیت و مجوزهای قانونی:
۵.....	۱-۲- مالکیت طرح:
۵.....	۲-۲- مجوزهای قانونی:
۶.....	۳- مشوقها، ویژگی ها و مزایای طرح:
۶.....	۳-۱- مشوقها و ظرفیت ها:
۶.....	۳-۲- ویژگی ها و مزایای طرح:
۷.....	۴- مشخصات فنی طرح:
۷.....	۴-۱- محصول:
۷.....	۴-۲- نیازهای طرح:
۷.....	۵- پیشرفت فیزیکی طرح:
۷.....	۶- برنامه عملیاتی و زمانبندی اجرای طرح:
۸.....	۷- برنامه مالی پروژه:
۸.....	۷-۱- هزینه های سرمایه گذاری طرح:
۸.....	۷-۲- جمع بندی سهم سازمان و شریک:
۸.....	۷-۳- زمین طرح:
۹.....	۸- جدول قسمت های قابل فروش و مساحت آنها:
۹.....	۹- جدول نقطه سر به سر:
۹.....	۱۰- نسبت ها و شاخص ها:

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی
طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم
مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

مقدمه:

به منظور افزایش ارزش افزوده محل مورد نظر و بهره برداری بهینه از امکانات موجود نسبت به تغییر کاربری و احداث بنا در ملک تحت پلاک ثبتی شماره ۵۶۵۰ واقع در فلکه قائم در ۱۰ طبقه اقدام گردیده است، در طبقات زیرزمین ۱-، ۲- و ۳-، سه طبقه پارکینگ جهت تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای احداثی با سطح اشغال ۱۰۰٪ منظور شده است و در طبقات همکف و اول احداث واحد تجاری (فروشگاه) بصورت یک واحد تجاری با اعمال عقب روی به میزان ۳ متر از بر زمین با سطح اشغال ۱۰۰٪ و طبقات دوم الی ششم نیز (۵ طبقه) با سطح اشغال ۹۰٪ و با پیش بینی راه دسترسی مستقل به صورت دفاتر اداری در هر طبقه ۱۲ واحد جمعاً ۶۰ واحد اداری می باشد. در ضمن چنانچه ایده با فناوری خاص و جدید برای طراحی و احداث پروژه توسط سرمایه گذار ارائه گردد موضوع قابل بررسی می باشد.

لازم به ذکر است امکان افزایش زمین این پروژه به مترائ ۲۳۰۰ مترمربع نیز وجود دارد که در صورت تمایل سرمایه گذار کلیه مستحقات بر مبنای مترائ زمین به مساحت ۳۵۴۸.۱۴ مترمربع برنامه ریزی خواهد شد.

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی
طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم
مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

۱- موقعیت طرح:

۱-۱- استان:



موقعیت ویژه استان زنجان در شمالغرب کشور از نظر:

- استقرار حدود ۵۰ درصد از بازار تولید و مصرف کشور و وجود ۱۲ استان در شعاع ۴۰۰ کیلومتری مرکز استان
- همسایگی با هفت استان و گلوگاه متصل کننده مرکز کشور با شمال غرب و غرب کشور
- قرار گرفتن استان زنجان در مسیر شاخه جنوبی کریدور بین المللی حمل و نقل آلتید
- قرار گرفتن در مسیر ترانزیت شرق به غرب و تهران - اروپا
- قرار گرفتن در مسیر راه آهن سراسری و مسیر مواصلاتی راه آهن غرب به شرق و مرکز
- قرار گرفتن استان زنجان در مسیر AH 1 ، مهمترین و طولانی ترین خط بزرگراهی آسیا
- نزدیکی به ۵ نقطه مرزی بازرگان، جلفا، آستارا، انزلی و باشماق کردستان
- نزدیکی به مناطق آزاد تجاری-صنعتی انزلی و ارس
- همچنین قرار گرفتن در محورهای گردشگری و مواصلاتی بازرگانی و پل ارتباطی بین غرب و مرکز کشور بواسطه قرارگیری در مسیر جاده ابریشم

۱-۲- موقعیت پروژه:

زنجان، میدان قائم، بلوار چمران، پلاک ۲۴۶



جانمایی محل پروژه

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی
طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم
مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

۱-۳- دسترسی به زیر ساخت ها:

با عنایت به اینکه طرح در داخل شهر قرار دارد لذا کلیه زیر ساخت ها از قبیل آب، برق، گاز و سیستم فاضلاب شهری در محل موجود بوده و مشکلی در تامین آنها وجود نخواهد داشت.

۲- مالکیت و مجوزهای قانونی:

۲-۱- مالکیت طرح:

زمین در تملک صاحب طرح می باشد.

۲-۲- مجوزهای قانونی:

مجوز تغییر کاربری زمین فوق از اداری به تجاری-اداری در مورخ ۹۳/۱۲/۲۴ از کمیسیون مربوطه اخذ گردیده است و سایر مجوزهای قانونی نیز به موقع اخذ خواهد شد.

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

۳- مشوقها، ویژگی ها و مزایای طرح:

۳-۱- مشوقها و ظرفیت ها:

- بهره مندی از مشوق ها و معافیت های مندرج در قوانین مختلف از جمله قانون مالیات های مستقیم
- قرار گرفتن در فهرست اولویت های سرمایه گذاری استان و برخورداری از حمایت های کامل مسئولان استان

ظرفیت های بخش گردشگری

استان زنجان دارای رتبه هشتم در بهره مندی از جاذبه های تاریخی، طبیعی و فرهنگی کشور می باشد. عرصه های مناسب طبیعت گردی و نیز برخورداری از جاذبه های گردشگری فراوان، فرصتی مناسب برای خدمات رسانی و جذب گردشگران داخلی و خارجی را فراهم نموده است. استان زنجان قطب تولید صنایع دستی فلزی کشور از جمله مس، ملیله و چاقو بوده و هنرمندان عرصه صنایع دستی این استان در بیش از ۸۰ نوع رشته اصیل، متنوع و بومی فعالیت می کنند.



از دیگر زمینه های سرمایه گذاری در بخش گردشگری می توان به این موارد اشاره کرد :

- سرمایه گذاری در مناطق نمونه گردشگری از جمله مناطق نمونه گاوازنگ، امند، گلابر، سلطانیه، غارکته خور، قلعه شیت، و حاشیه منطقه زنجانرود ... برحسب ظرفیت در سطوح بین المللی، ملی، استانی
- ایجاد و توسعه مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی در طول محورهای گردشگری و مواصلاتی استان
- سرمایه گذاری در پروژه های عمران شهری از جمله ساخت مجتمع های تجاری و تفریحی
- ساخت مراکز اقامتی شامل هتل، متل، هتل آپارتمان و ... در استان با بهره مندی از مشوق های سرمایه گذاری
- ایجاد شهرک ها و بازارچه های صنایع دستی جهت عرضه مستقیم تولیدات صنعتگران به بازارهای مصرف با بهره مندی از مشوق ها، خدمات فنی و پشتیبانی در حوزه های مختلف

۳-۲- ویژگی ها و مزایای طرح:

۱. احداث مجتمع تجاری مدرن.
۲. بهره گیری از پتانسیل جذب مراجعین در مقیاس ناحیه ای - منطقه ای
۳. ایجاد مراکز تجاری، اداری مورد نیاز منطقه
۴. استفاده از امکانات موجود با ارزش افزوده بالا

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی
 طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم
 مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

۴- مشخصات فنی طرح:

۴-۱- محصول:

خدمت مورد نظر عبارت است از احداث مجموعه تجاری - اداری در زمینی به مساحت ۱۲۴۸ مترمربع.

۴-۲- نیازهای طرح:

۴-۲-۱- فضای مورد نیاز:

طرح احداث مجموعه تجاری - اداری مذکور در زمینی به مساحت ۱۲۴۸ مترمربع اجرا خواهد شد و احداث بنا در قطعه موجود به صورت ذیل خواهد بود:
 پارکینگ در ۳ طبقه به مساحت ۳۷۴۴ مترمربع
 واحد اداری در ۵ طبقه به مساحت ۴۶۷۰ مترمربع
 واحد تجاری (فروشگاه) در ۲ طبقه به مساحت ۲۰۷۶ مترمربع

۵- پیشرفت فیزیکی طرح:

در حال حاضر زمین به مساحت ۱۲۴۸ متر مربع در زنجان، میدان قائم، بلوار چمران، پلاک ۲۴۶ موجود بوده و پروژه پیشرفت فیزیکی ندارد.

۶- برنامه عملیاتی و زمانبندی اجرای طرح:

سال چهارم		سال سوم				سال دوم				سال اول				شرح فعالیت
۴۲	۳۹	۳۶	۳۳	۳۰	۲۷	۲۴	۲۱	۱۸	۱۵	۱۲	۹	۶	۳	
														انجام مطالعات پیش سرمایه گذاری
														کسب مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی طرح
														تامین خدمات مهندسی
														خرید زمین و آماده سازی
														انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)
														عملیات ساختمانی و محوطه سازی
														تاسیسات
														بهره برداری

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی
 طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم
 مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

۷- برنامه مالی پروژه:

۷-۱- هزینه های سرمایه گذاری طرح:

جمع کل	هزینه های موردنیاز تا تکمیل			انجام شده		شرح
	جمع	سهام شریک	سهام سازمان	درصد	مبلغ	
۱۰۶,۰۹۱.۹۰	۰.۰۰			۱۰۰.۰۰	۱۰۶,۰۹۱.۹۰	زمین
۱۱۵,۰۵۶.۰۰	۱۱۵,۰۵۶.۰۰	۱۱۵,۰۵۶.۰۰		۰.۰۰	۰.۰۰	ساختمانها و تأسیسات داخلی آن
۱,۶۰۰.۰۰	۱,۶۰۰.۰۰	۱,۶۰۰.۰۰		۰.۰۰	۰.۰۰	تأسیسات مجموعه
۶۷,۷۶۸.۶۸	۶۷,۷۶۸.۶۸	۴۴,۲۸۴.۵۰	۲۳,۴۸۴.۱۸	۰.۰۰	۰.۰۰	هزینه های قبل از بهره برداری
۲۹۰,۵۱۶.۵۸	۱۸۴,۴۲۴.۶۸	۱۶۰,۹۴۰.۵۰	۲۳,۴۸۴.۱۸	۳۶.۵۲	۱۰۶,۰۹۱.۹۰	جمع سرمایه گذاری ثابت
۲۹۰,۵۱۶.۵۸	۱۸۴,۴۲۴.۶۸	۱۶۰,۹۴۰.۵۰	۲۳,۴۸۴.۱۸	۳۶.۵۲	۱۰۶,۰۹۱.۹۰	جمع کل

۷-۲- جمع بندی سهم سازمان و شریک:

درصد	مبلغ (م-ر)	شرح
۴۴.۶	۱۲۹,۵۷۶.۰۸	سهام سازمان
۵۵.۴	۱۶۰,۹۴۰.۵۰	سهام شریک
۱۰۰	۲۹۰,۵۱۶.۵۸	جمع هزینه ها

۷-۳- زمین طرح:

طرح احداث مجموعه تجاری- اداری مذکور در زمینی به مساحت ۱۲۴۸/۱۴ مترمربع با زیربنای ۱۰۴۹۰ مترمربع اجرا خواهد شد و احداث بنا در قطعه موجود به صورت ذیل خواهد بود:
 پارکینگ در ۳ طبقه به مساحت کل ۳۷۴۴ مترمربع که با منظور نمودن ۳۰٪ مشاعات، فضای مفید ۲۶۲۱ مترمربع می باشد.
 واحد تجاری (فروشگاه) در ۲ طبقه به مساحت کل ۲۰۷۶ مترمربع که با منظور نمودن ۳۰٪ مشاعات، فضای مفید ۱۴۵۳ مترمربع می باشد.
 واحد اداری در ۵ طبقه به مساحت کل ۴۶۷۰ مترمربع با احتساب ۲۰٪ مشاعات، فضای مفید ۳۷۳۶ مترمربع خواهد بود.

خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی
 طرح احداث مجموعه تجاری-اداری واقع در فلکه قائم
 مجری: سازمان همیاری شهرداری های استان زنجان

۸- جدول قسمت های قابل فروش و مساحت آنها:

شرح	مساحت قابل فروش (متر مربع)	قیمت واحد (میلیون ریال)	جمع (میلیون ریال)
پارکینگ	۲,۶۲۰.۸۰	۳۰	۷۸,۶۲۴.۰۰
قسمت تجاری	۱,۴۵۳.۲۰	۲۰۰	۲۹۰,۶۴۰.۰۰
قسمت اداری	۳,۲۶۹.۰۰	۱۴۰	۴۵۷,۶۶۰.۰۰
جمع کل	۷,۳۴۳	۳۷۰	۸۲۶,۹۲۴

۹- جدول نقطه سر به سر:

شرح هزینه	هزینه متغیر		هزینه ثابت	
	مقدار	درصد	مقدار	درصد
هزینه های جاری طرح	۰.۰۰	%۰	۲۹۰,۵۱۶.۵۸	%۱۰۰
هزینه پیش بینی نشده	۷,۸۳۸.۰۵	۰.۸۵	۱,۳۸۳.۱۹	۰.۱۵
هزینه اداری و فروش	۹۲.۲۱	۱.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
جمع هزینه های طرح	۷,۹۳۰.۲۶		۲۹۱,۸۹۹.۷۷	
هزینه کل				

نقطه سر به سر ۳۵.۶۴ درصد

۱۰- نسبت ها و شاخص ها:

خالص ارزش فعلی (NPV) در ۲۵٪ (واحد: میلیون ریال)	۴۷۸,۸۷۳
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۲.۶
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۴۷.۲۸٪
نسبت سود خالص به درآمد فروش	۶۲
نسبت فروش به کل سرمایه	۲.۸۴
دوره بازگشت سرمایه	۳ سال و ۸ ماه