

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران

پیش‌امکان سنجی فنی اقتصادی

نام طرح:

پارکینگ مکانیزه و مجتمع تجاری همراه رود

صاحب طرح: مرکز خدمات سرمایه‌گذاری آذربایجان شرقی- شهرداری منطقه ۱ تبریز

آدرس طرح: استان آذربایجان شرقی، تبریز، محدوده شهرداری منطقه ۱

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور درسا صنعت تهران



تاریخ تهیه PFS:

مرداد ماه ۱۳۹۱



فهرست مطالب:

عنوان	صفحه
۱- چکیده طرح.....	۴
۲- موقعیت طرح.....	۷
۲-۱- استان.....	۷
۲-۲- شهرستان.....	۷
۲-۳- موقعیت پروژه.....	۸
۲-۴- دسترسی به زیر ساخت ها.....	۱۰
۳- مشخصات فنی طرح.....	۱۰
۳-۱- واحد های تجاری.....	۱۰
۳-۲- پارکینگ.....	۱۰
۳-۲- نیازهای طرح.....	۱۱
۳-۲-۱- فضا و زیر ساخت های مورد نیاز.....	۱۱
۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات.....	۱۱
۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه.....	۱۱
۳-۴- مدیریت و منابع انسانی.....	۱۱
۴- مالکیت و مجوز های قانونی.....	۱۲
۴-۱- مالکیت زمین.....	۱۲
۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها.....	۱۲
۴-۳- مجوزهای قانونی.....	۱۲
۵- بررسی بازار و رقابت.....	۱۳
۵-۱- معرفی بازار هدف.....	۱۳
۶- پیشرفت فیزیکی طرح تا کنون.....	۱۳
۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح.....	۱۴



۸- برنامه مالی پروژه.....	۱۴
۸-۱- برآورد هزینه ها.....	۱۴
۸-۲- برآورد درآمدها.....	۱۵
۸-۳- مدت زمان بهره برداری پروژه.....	۱۶
۸-۴- تحلیل هزینه - فایده.....	۱۶
۸-۵- آنالیز حساسیت پروژه.....	۱۶
۸-۶- جمع بندی.....	۱۸
۸-۷- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه.....	۱۸
۹- نیازهای سرمایه ای ، روش تامین و تضامین.....	۱۸
۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز.....	۱۸
۹-۲- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز.....	۱۹
۹-۳- زمان بازگشت سرمایه.....	۱۹
۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح.....	۲۰



۱- چکیده طرح

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح: پارکینگ مکانیزه و مجتمع تجاری مهرانه رود
۲- بخش: - زیر بخش: -
۳- خدمات/تولیدات: احداث پارکینگ مکانیزه و مجتمع تجاری مهرانه رود
۴- محل اجرای طرح: استان آذربایجان شرقی ، تبریز ، محدوده شهرداری منطقه ۱، مهرانه رود ، ضلع شرقی پل هفت تیر بر روی رودخانه به مساحت ۳۰۰۰ متر مربع
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی و ...): مساحت زمین: ۳۰۰۰ مترمربع پروژه بامشارکت شهرداری تبریز منطقه ۱ اجرا خواهد شد هزینه زمین و پروانه ساختمانی به عنوان سهم الشرکه شهرداری و مابقی (ساخت واحدهای تجاری ، پارکینگ و محوطه سازی و همچنین هزینه طراحی ، مطالعات و انشعابات) به عنوان سهم الشرکه طرف مشارکت خواهد بود. این مجتمع در ۷ طبقه اجرا خواهد شد که مساحت هر طبقه برابر ۲۰۰۰ متر مربع می باشد. طبقه همکف شامل واحد های تجاری و طبقات اول تا هفتم با کاربری پارکینگ می باشد.
۶- ظرفیت: طبقه همکف : کاربری تجاری مساحت : ۲۰۰۰ متر مربع زیر بنای مفید : ۶۰۰ متر مربع طبقات اول تا هفتم: پارکینگ مساحت : ۲۰۰۰ متر مربع

وضعیت پروژه
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل : کلیه لوازم و مصالح از داخل قابل تامین است.
۸- فروش: - بازار داخلی پیش بینی شده: ۱۰۰ درصد - بازار خارجی پیش بینی شده: ۰ درصد
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیتهای تجاری): دو سال



۱۰- وضعیت طرح:

- امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ خیر
- زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ خیر
- مجوزهای قانونی (جواز ساخت ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ بله (جواز ساخت)
- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ خیر
- قرارداد تامین مالی پروژه منعقد شده است ؟ خیر
- با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است ؟ خیر
- تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی مخابرات ، سوخت ، جاده و غیره) فراهم شده است ؟ بلی
- فهرستی از دانش فنی، ماشین آلات، تجهیزات و همچنین شرکتهای فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است ؟ -
- قرارداد خرید ماشین آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است ؟ -

ساختار مالی

۱۱- ساختار مالی:

کل مبلغ به میلیون یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به م.یورو	نرخ برابری	میلیون ریال	
۱۶,۱۷	۰	۱۶,۱۷	۱۴,۹۰۳	۲۴۱,۰۰۰	سرمایه ثابت
۰	۰	۰	۱۴,۹۰۳	۰	سرمایه در گردش
۱۶,۱۷	۰	۱۶,۱۷	۱۴,۹۰۳	۲۴۱,۰۰۰	کل سرمایه گذاری

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی: ۰ میلیون یورو
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی: ۰ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی: ۰ میلیون یورو



- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی:	۵,۶۷ میلیون یورو در ۱۰ سال
- نرخ بازگشت داخلی:	۶۲,۸۹ درصد
- نرخ بازگشت سرمایه:	۲,۹۵ سال از ابتدای دوره ساخت
- حداقل نرخ سود مورد انتظار:	۳۰٪

اطلاعات کلی طرح	
۱۲- نوع طرح:	☒ تاسیس ☐ توسعه و تکمیل
- خلاصه وضعیت شرکت :	
- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) :	
- فعالیت جاری شرکت :	
- آدرس :	
- تلفن :	- فاکس :
- پست الکترونیکی :	- وب سایت :-
- ساختار قانونی شرکت :	☐ دولتی ☐ خصوصی

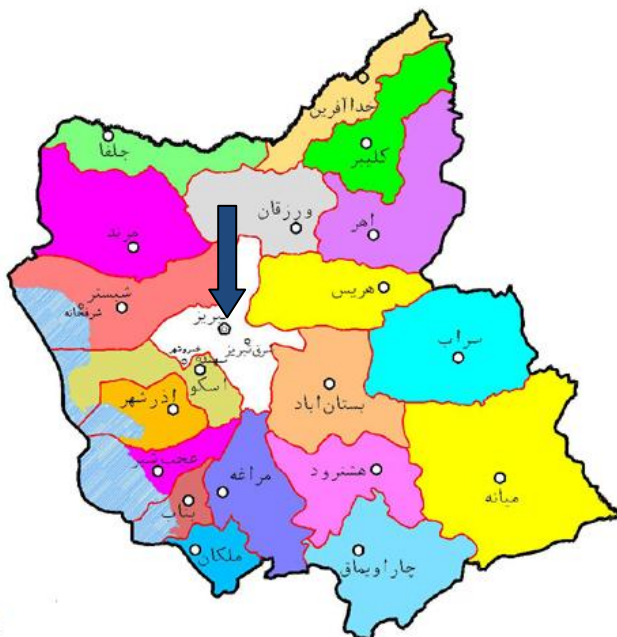
لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید
☐ مطالعه امکان سنجی طرح
☐ مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره)

۲- موقعیت طرح



با توجه به مطالعات فاز صفرانجام شده توسط مشاور امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تبریز (مهندسین مشاور نمودار) این طرح در استان آذربایجان شرقی شهرستان تبریز- محدوده شهرداری منطقه ۱، منطقه مهرانه رود، ضلع شرقی پل هفت تیر در زمینی به مساحت ۳۰۰۰ متر مربع اجرا می گردد.

۲-۱- استان



استان آذربایجان شرقی بزرگترین و پرجمعیتترین استان ناحیه شمال غربی ایران محسوب می شود. این استان از سمت شمال به جمهوری های آذربایجان و ارمنستان، از سمت غرب و جنوب غرب به استان آذربایجان غربی، از سمت شرق به استان اردبیل و از سمت جنوب شرق به استان زنجان محدود شده است. لازم به ذکر است محل اجرای پروژه در منطقه ۱ شهرداری تبریز در منطقه مهرانه رود، ضلع شرقی پل هفت تیر واقع می باشد.

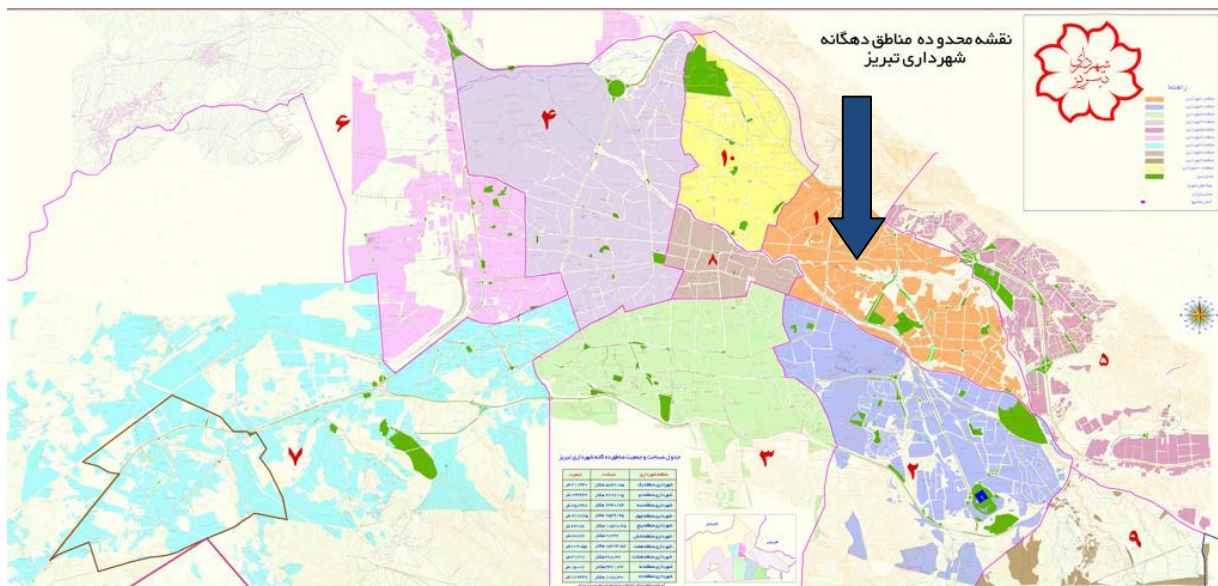
۲-۲- شهرستان

شهرستان تبریز مرکز استان آذربایجان شرقی، وسعتی معادل ۲۱۶۷/۲ کیلومتر مربع دارد که ۴/۷۶ درصد از مساحت استان را در بر گرفته و از این بابت رتبه دوازدهم را بین شهرستانهای استان به خود اختصاص داده است. شهرستان تبریز در بخش میانی استان واقع شده و به عنوان بزرگترین شهر شمال غرب از نظر جمعیت محسوب می

شود. شهرستان تبریز از شمال به شهرستان ورزقان و از جنوب به شهرستان اسکو و از طرف شرق به شهرستان هریس و استان آباد و از طرف غرب و شمال غربیه شهرستان شبستر محدود می گردد.

۲-۳- موقعیت پروژه

با توجه به مطالعات اولیه مشاور محل اجرای طرح جاری در شهرستان تبریز محدوده شهرداری منطقه ۱، منطقه مهرانه رود، ضلع شرقی پل هفت تیر در زمینی به مساحت ۳۰۰۰ متر مربع می باشد. موقعیت مکانی پروژه و نقشه راههای دسترسی در نقشه زیر ارائه شده است:





نمایی از طرح پیشنهادی پروژه



۲-۴- دسترسی به زیر ساخت ها

ردیف	زیر ساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تامین زیر ساخت
۱	آب	۰ کیلومتر	شهرداری منطقه ۱ تبریز
۲	برق	۰ کیلومتر	شهرداری منطقه ۱ تبریز
۳	گاز	۰ کیلومتر	شهرداری منطقه ۱ تبریز
۴	مخابرات	۰ کیلومتر	شهرداری منطقه ۱ تبریز
۵	راه اصلی	۰ کیلومتر	شهرداری منطقه ۱ تبریز
۶	راه فرعی	۰ کیلومتر	شهرداری منطقه ۱ تبریز
۷	فرودگاه	۱۸ کیلومتر	فرودگاه بین المللی تبریز
۸	بندر	۴۴۸ کیلومتر	بندر آستارا
۹	ایستگاه راه آهن	۱۵,۶ کیلومتر	راه آهن تبریز

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- واحد های تجاری

- واقع در طبقه همکف
- مساحت کل طبقه معادل ۲۰۰۰ متر مربع
- زیر بنای مفید معادل ۶۰۰ متر مربع

۳-۲- پارکینگ

- طبقات اول تا هفتم
- مساحت هر طبقه معادل ۲۰۰۰ متر مربع



۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیر ساخت های مورد نیاز

مشخصات زمین طرح					
مشخصات	مساحت (متر مربع)	بهای هر متر مربع (ریال)	هزینه		
			هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع (میلیون ریال)
زمین	۳,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
هزینه صدور پروانه احداث ساختمان			۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
جمع کل			۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰

هزینه محوطه سازی در طرح						
شرح	مقدار کار	واحد	هزینه واحد (ریال)	هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
محوطه سازی (پارک سوار)	۱,۰۰۰	متر مربع	۳,۰۰۰,۰۰۰	۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
جمع کل						

ساختمانها در طرح					
شرح	مساحت (مترمربع)	بهای واحد (ریال)	هزینه های انجام شده (م.ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع (میلیون ریال)
ساخت زیربنا (تجاری)	۲,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۰	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰
هزینه احداث پارکینگ	۱۴,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۲۶,۰۰۰	۱۲۶,۰۰۰
جمع کل		-	۰	۱۳۴,۰۰۰	۱۳۴,۰۰۰

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات

ندارد

۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه

ندارد

۳-۴-۴- مدیریت و منابع انسانی

با توجه به اینکه ساخت این مجتمع تجاری و مسکونی به صورت پیمانکاری دیده شده است هزینه های نیروی انسانی و برآورد آن در نظر گرفته نشده است.



۴- مالکیت و مجوز های قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

در این طرح مالکیت زمین را شهرداری منطقه ۱ تبریز دارد و زمین و حق پروانه ساختمانی به عنوان آورده شهرداری منظور می‌گردد. که در پایان فاز ساخت در کل پروژه به نسبت مشارکت تعریف شده هر دو طرف سرمایه‌گذاری شریک می‌باشند.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

با توجه به اینکه طرح در مرکز شهر تبریز اجرا خواهد شد و شریک پروژه شهرداری تبریز می‌باشد مشکلی در تامین زیرساخت‌ها، مجوزهای و حق امتیازات مجتمع تجاری و پارکینگ مکانیزه وجود نخواهد داشت.

۴-۳- مجوز های قانونی

با توجه به آنکه جهت اجرای این طرح تاکنون هیچ گونه مجوزی اخذ نشده است، در ادامه لیست مجوزهای مورد نیاز طرح ارائه شده است.

لیست مجوزهای اخذ نشده و برآورد زمان مورد نیاز برای اخذ مجوز				
ردیف	نام مجوز	سازمان صادر کننده	مشخصات مجوز	پیش بینی زمان مورد نیاز
۱	مجوز سرمایه‌گذاری خارجی	سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادبایران	مطابق با مشخصات سرمایه‌گذاری ارائه شده در طرح	دو ماه
۲	پروانه‌ساخت	شهرداری تبریز - منطقه ۳	پارکینگ مکانیزه و مجتمع تجاری مهرانه رود با زیر بنای ۲۰۰۰ متر مربع تجاری و ۱۴۰۰۰ متر مربع پارکینگ	با توجه به شراکت شهرداری زمان خاصی برای گرفتن آن مورد نیاز نمی‌باشد
۳	پایان کار	شهرداری تبریز - منطقه ۳	پارکینگ مکانیزه و مجتمع تجاری مهرانه رود با زیر بنای ۲۰۰۰ متر مربع تجاری و ۱۴۰۰۰ متر مربع پارکینگ	با توجه به شراکت شهرداری زمان خاصی برای گرفتن آن مورد نیاز نمی‌باشد



۵- بررسی بازار و رقابت

۵-۱- معرفی بازار هدف

بر اساس آمارهای موجود سالیانه سالانه ۳۰ هزار خودرو به خودروهای موجود در شهر تبریز اضافه می‌شود که در بایستی ۱۸۰ هزار مترمربع به فضای معابر شهر و همچنین فضاهای پارکینگ اضافه شود؛ اتفاقی که تا به امروز در شهر تبریز نیفتاده است.

منطقه چهار راه آبرسانی و فلکه دانشگاه از یک سو به دلیل تمرکز واحدهای تجاری و اداری و از سوی دیگر به دلیل عدم وجود پارکینگ‌های عمومی در این منطقه در ساعات مختلف شبانه روز دارای ترافیک سنگین می‌باشد. برج بلور به عنوان یک واحد تجاری خدماتی بزرگ پس از شروع به فعالیت باعث مراجعه تعداد زیادی از شهروندان به این محدوده شده که خود عامل دیگری است که مشکل ترافیک منطقه را تشدید می‌کند. این عوامل ضرورت احداث پارکینگ با ظرفیت پذیرش بالا را در این محدوده مشخص می‌کند:

۱- مطرح بودن چهارراه آبرسانی و محدوده اطراف آن به عنوان یکی از مهمترین کانون‌های اداری، تجاری و خدماتی شهر تبریز

۲- وجود معضلات عدیده ترافیکی که خود محصول فقدان فضای کافی برای پارک خودروهاست. در این زمینه پارک‌های دوبله، پارک در محدوده‌های توقف ممنوع، کوچه‌ها و خیابان‌های اطراف همگی ضرورت وجود یک پارکینگ بزرگ مکانیزه را مورد توجه قرار می‌دهد.

نزدیکی محل پیش‌بینی شده برای پارکینگ طبقاتی به مراکز تجاری، خدماتی و اداری محدوده که با توجه به مکان یابی انجام شده حداقل مسافت پیاده روی را از پارکینگ تا مقصد به دنبال خواهد داشت.

استقرار پارکینگ در کنار محور چای کنار با توجه به عرض کافی مسیر، امکان در نظر گرفتن لاین اختصاصی و پارک سوار را فراهم نموده و مانع از ایجاد گره‌های ترافیکی خواهد شد.

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تا کنون

پیشرفت فیزیکی ندارد.



۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

برنامه زمان بندی طرح از زمان شروع مطالعات امکان سنجی برآورد گردیده است که در جدول زیر ارائه شده است. همانگونه که در جدول ذیل مشخص است کل زمان مورد نیاز برای ساخت دو سال در نظر گرفته شده است:

پیش بینی برنامه زمان بندی اجرای طرح												
سال دوم						سال اول					مدت: سال	
۱۲	۱۰	۸	۶	۴	۲	۱۲	۱۰	۸	۶	۴	۲	شرح ماه
												انجام مطالعات سرمایه گذاری
												مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی طرح
												تامین خدمات مهندسی
												انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)
												تجهیز کارگاه
												محوطه سازی
												عملیات عمرانی و ساختمانی
												تأخیرهای پیش بینی نشده
												بهره برداری و فروش واحدهای تجاری و پارکینگ

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه ها

ردیف	موضوع	هزینه ها
۱	کل سرمایه گذاری	۲۴۱,۰۰۰ م.ر
۱	قیمت تمام شده برای هر متر مربع تجاری	۲۵,۰۶۲,۹۹۲ ریال
۲	قیمت تمام شده برای هر متر مربع پارکینگ	۱۷,۴۲۵,۱۹۷ ریال



هزینه های سرمایه گذاری طرح تاسیس			
شرح	هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	هزینه های مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
هزینه زمین	۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
محوطه سازی و بهبود زمین	۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
عملیات عمرانی و احداث ساختمان	۰	۱۳۴,۰۰۰	۱۳۴,۰۰۰
هزینه های انشعابات برج (شامل انشعاب گاز، آب ، برق ، تلفن و هزینه های تاسیسات سرمایشی و گرمایشی و ...) معادل ۳٪ ساختمان و محوطه	۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
هزینه های سربار (هزینه های پیش بینی نشده) معادل ۵٪ ساختمان سازی و محوطه	۰	۰	۰
جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۰	۲۴۱,۰۰۰	۲۴۱,۰۰۰

۸-۲- برآورد درآمدها

با توجه به مطالعات فاز صفر انجام شده توسط مشاور طرح برنامه ساخت پروژه به شرح جدول ذیل می باشد قابل

ذکر است مطابقه برنامه زمانبندی کل زمان ساخت پروژه دو سال و پیش بینی شده است که ظرف مدت

یک سال نیز کل واحد ها به فروش برسد:

برنامه ساخت پروژه					
ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	تعداد واحد	متراژ (متر مربع)	متراژ/تعداد قابل فروش *
۱	طبقه همکف- تجاری	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۶۰۰
۲	طبقه اول - پارکینگ	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۱,۶۰۰
۳	طبقه دوم - پارکینگ	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۱,۶۰۰
۴	طبقه سوم - پارکینگ	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۱,۶۰۰
۵	طبقه چهارم - پارکینگ	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۱,۶۰۰
۶	طبقه پنجم - پارکینگ	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۱,۶۰۰
۷	طبقه ششم - پارکینگ	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۱,۶۰۰
۸	طبقه هفتم - پارکینگ	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۱,۶۰۰
		۲۰,۱۷۵			۱۳,۰۴۲

- در مورد طبقات اول تا هفتم فرض شده است ۸۰ درصد فضاها قابل فروش باشد.



برنامه فروش ساختمان های طرح			
سال اول ٪۱۰۰	قیمت فروش (ریال)	متر از قابل فروش	شرح
۳۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰	همکف
۳۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰	اول
۳۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰	دوم
۳۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰	سوم
۳۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰	چهارم
۳۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰	پنجم
۳۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰	ششم
۳۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰	هفتم
۲۵۴,۰۰۰		۱۱,۸۰۰	جمع کل

***قابل ذکر است شهرداری تبریز به واحد های تجاری سرقفلی میدهد.

۸-۳- مدت زمان بهره برداری پروژه

به طور کلی در این پروژه در نظر گرفته شده است که پس از فاز ساخت کل واحدها در عرض یک سال به فروش میرسد.

۸-۴- تحلیل هزینه - فایده

ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری	۶۵,۸۵۸	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره برداری	۱۵۰,۲۹۶	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی NPV	۸۴,۴۳۸	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه B/C	۲	
نرخ بازده داخلی IRR	٪۶۲,۸۹	

۸-۵- آنالیز حساسیت پروژه

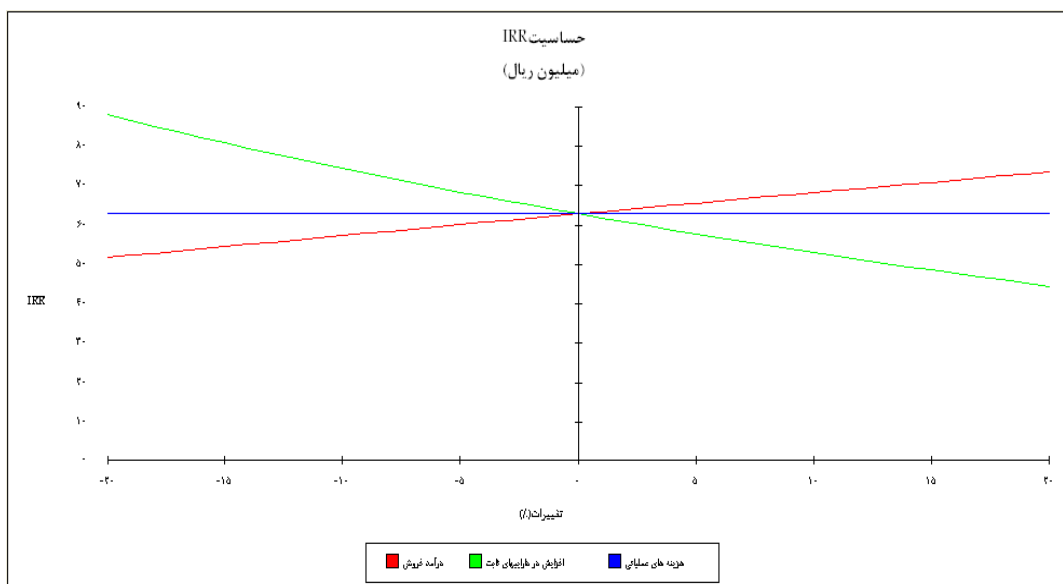
در این طرح نرخ بازده داخلی طرح (IRR) برای بررسی حساسیت پروژه در نظر گرفته شده و با نرم افزار کامفار تغییرات نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری را با توجه به تغییرات احتمالی در قیمت فروش، قیمت عوامل تولید و حجم سرمایه گذاری ثابت پروژه بررسی شده است با محاسبات انجام شده IRR پروژه در حالت عادی ٪۶۲,۸۹ می باشد



همانطور که مشاهده میشود فرضا در صورت کاهش درآمد به میزان ۸٪ نرخ بازده داخلی طرح تا ۵۸,۴۹٪ کاهش مییابد.

هزینه های عملیاتی	افزایش در داراییهای ثابت	درآمد فروش	تغییرات (%)
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۸۸,۰۴	٪ ۵۱,۷۴	٪ -۳۰,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۸۲,۳۸	٪ ۵۴,۰۱	٪ -۱۶,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۷۶,۹۳	٪ ۵۶,۳۶	٪ -۱۲,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۷۱,۹۴	٪ ۵۸,۴۹	٪ -۸,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۶۷,۳۷	٪ ۶۰,۷۰	٪ -۴,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۶۳,۸۹	٪ ۶۳,۸۹	٪ ۰,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۵۸,۷۷	٪ ۶۵,۰۶	٪ ۴,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۵۴,۹۰	٪ ۶۷,۳۰	٪ ۸,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۵۱,۳۴	٪ ۶۹,۳۳	٪ ۱۲,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۴۷,۷۷	٪ ۷۱,۴۴	٪ ۱۶,۰۰
٪ ۶۳,۸۹	٪ ۴۴,۴۹	٪ ۷۳,۵۳	٪ ۲۰,۰۰

در زیر نمودار حساسیت نرخ بازده داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییرات سه عامل درآمد فروش ، هزینه های عملیاتی و افزایش در داراییهای ثابت طرح آورده شده است:





۸-۶- جمع بندی

نوع فعالیت	عنوان فعالیت و کد آیسیک	محصول یا خدمات	ظرفیت
ساخت پارکینگ مکانیزه و مجتمع تجاری مهرانه رود	-	ساخت واحد های تجاری و پارکینگ	۱۴۰۰۰ متر مربع زیربنای پارکینگ در هفت طبقه ، ۲۰۰۰ متر مربع زیر بنای تجاری
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالیانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
دو سال	۲۴۱۰۰۰	-	-
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۶۲٫۸۹٪	۸۴۴۳۸	۱۴۱،۰۰۰ میلیون ریال معادل ۵۹٪ سرمایه گذاری ثابت پروژه	۲

۸-۷- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

بررسی نرخ برابری یورو در برابر ریال در چند سال گذشته نشان دهنده این امر است که ارزش یورو در برابر ریال دارای روندی افزایشی بوده است و پیش بینی می شود این روند در سالهای آینده نیز ادامه داشته باشد.

- با توجه به این امر از آنجا که هزینه های ساخت ساز طرح داخلی می باشد؛ افزایش ارزش یورو در برابر ریال احتمالاً موجب کاهش میزان سرمایه گذاری ثابت طرح بر حسب یورو خواهد شد.
- با توجه به اینکه مواد اولیه طرح از داخل کشور تأمین می گردد و بازار هدف فروش محصولات طرح نیز داخل کشور می باشد؛ افزایش ارزش یورو در برابر ریال تأثیری در میزان سود آوری طرح نخواهد داشت.

۹- نیازهای سرمایه ای ، روش تامین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز

کل سرمایه مورد نیاز برای ساخت پروژه به صورت ریالی در نظر گرفته شده است.



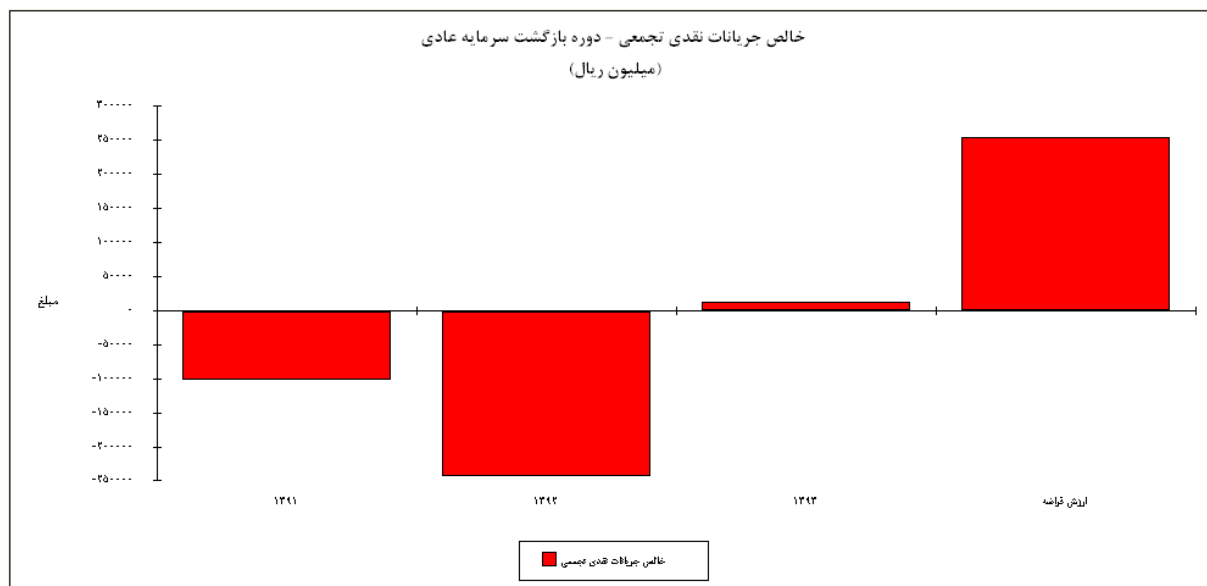
۹-۲- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز

در این پروژه پیش بینی شده است زمین محل اجرای پروژه و پروانه ساخت (عوارض) را با سهم الشرکه ۴۱٪ از کل پروژه شهرداری منطقه ۱ تبریز تامین نماید و مابقی پروژه را با سهم الشرکه ۵۹٪ از کل پروژه متقاضی سرمایه گذاری داخلی و یا خارجی تامین نماید.

شرح	سهم الشرکه طرف مشارکت	سهم الشرکه شهرداری
درصد	۵۹٪	۴۱٪
میزان سرمایه گذاری (میلیون ریال)	۱۴۱،۰۰۰	۱۰۰،۰۰۰

۹-۳- زمان بازگشت سرمایه

مطابق نتایج نرم افزار کامفار که در نمودار ذیل نیز مشهود است کل سرمایه گذاری طرح در سال اول بهره برداری پروژه از فروش کل واحدهای تجاری و مسکونی باز می گردد.





۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح

بر اساس آمارهای موجود سالیانه سالانه ۳۰ هزار خودرو به خودروهای موجود در شهر تبریز اضافه می شود که در بایستی ۱۸۰ هزار مترمربع به فضای معابر شهر و همچنین فضاهای پارکینگ اضافه شود؛ اتفاقی که تا به امروز در شهر تبریز نیفتاده است .

منطقه چهار راه آبرسانی و فلکه دانشگاه از یک سو به دلیل تمرکز واحدهای تجاری و اداری و از سوی دیگر به دلیل عدم وجود پارکینگ های عمومی در این منطقه در ساعات مختلف شبانه روز دارای ترافیک سنگین می باشد . برج بلور به عنوان یک واحد تجاری خدماتی بزرگ پس از شروع به فعالیت باعث مراجعه تعداد زیادی از شهروندان به این محدوده شده که خود عامل دیگری است که مشکل ترافیک منطقه را تشدید می کند. این عوامل ضرورت احداث پارکینگ با ظرفیت پذیرش بالا را در این محدوده مشخص می کند :

۱- مطرح بودن چهارراه آبرسانی و محدوده اطراف آن به عنوان یکی از مهمترین کانون های اداری ، تجاری و خدماتی شهر تبریز

۲- وجود معضلات عدیده ترافیکی که خود محصول فقدان فضای کافی برای پارک خودروهاست . در این زمینه پارکهای دوبله ، پارک در محدوده های توقف ممنوع ، کوچه ها و خیابان های اطراف همگی ضرورت وجود یک پارکینگ بزرگ مکانیزه را مورد توجه قرار می دهد.

نزدیکی محل پیش بینی شده برای پارکینگ طبقاتی به مراکز تجاری ، خدماتی و اداری محدوده که با توجه به مکان یابی انجام شده حداقل مسافت پیاده روی را از پارکینگ تا مقصد به دنبال خواهد داشت.

استقرار پارکینگ در کنار محور چای کنار با توجه به عرض کافی مسیر ، امکان در نظر گرفتن لاین اختصاصی و پارک سوار را فراهم نموده و مانع از ایجاد گره های ترافیکی خواهد شد.