

فرصت های سرمایه گذاری شهر مقدس قم



شهرداری قم

سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

W W W . Q O M . I R





سخن شهردار

اگرچه شهرداری ها دوره گذار خود از یک سازمان خدماتی و عمرانی به نهادی اجتماعی را به خوبی سپری می کنند؛ ولی آنچه مسلم است توجه به رشد و توسعه پایدار شهری ضروریات مدیریت شهری در دنیای کنونی است در رویکرد توسعه پایدار به دنبال آن هستیم تا اهداف برنامه ای خود را با حفظ محیط طبیعی و توجه خاص به مسائل فرهنگی و اجتماعی مبتنی بر نظام ارزشی دینی سیاست گذاری نماییم.

شهر قم به برکت حرم مطهر حضرت فاطمه معصومه (س) و شکل گیری بزرگترین حوزه علمیه شیعی به ام القرای جهان تشیع تبدیل شده و نقشی فرا ملی و بین المللی پیدا کرده و وجود مسجد مقدس جمکران نیز شهرت جهانی شهر قم در میان کشورهای اسلامی را تقویت نموده است.

بلوار پیامبر اعظم صلی الله به عنوان بزرگترین بلوار معنوی جهان اسلام از ویژگی های منحصر به فرد که محور ارتباطی بین دو مکان مقدس و جاذب حضور کریمه اهل بیت(س) به گونه ای طراحی گردیده که در قالب پیوست فرهنگی آن تناسب کالبد و فضا با مقتضیات معنوی شهر قم به خوبی رعایت شود تا به عنوان بلوار آئینی در سطح مفاخر ایران اسلامی در بین کشورهای اسلامی مطرح گردد.

مطالعات صورت گرفته آماده سرمایه گذاری با حضور سرمایه گذاران علاقمند می باشد تا علاوه بر درآمدهای مادی از اجر معنوی فعالیت در راستای توسعه قم به عنوان "عش ال محمد(س)" بهره مند گردند.

با استعانت از خداوند متعال و در پرتو توجهات حضرت ولی عصر(عج) امیدواریم شاهد پیشرفت و آبادانی شهر قم با مشارکت مردم و بخش خصوصی باشیم.

سخن رئیس سازمان

باید دو استراتژی مهم را برای اداره شهر قم در نظر گرفت؛ یکی خدمات رسانی مستمر و دیگری رشد کمی و کیفی خدمات با نگاه توسعه محور که این استراتژی ها ماموریت ویژه و وظیفه مضاعفی را برای ما مشخص می کند و با توجه به این ماموریت سعی کرده ایم تا اصلاحاتی را جهت رفع موانع موجود برای سرمایه گذاری ایجاد کنیم. چرا که در رسیدن به اهداف استراتژی شهرداری، بودجه سنواتی شهرداری پاسخگو نبوده و باید بودجه ویژه ای برای این کار فراهم شود.

ما در شهرداری به دنبال دید مالی نیستیم ما به دنبال این نگاه نیستیم که بدانیم منفعت شهرداری چقدر است و با دید کاسب کارانه به آن ها نگاه نمی کنیم، لذا نگاهمان در حوزه اقتصادی صفر صفر است، بدین معنی که چیزی نمی گیریم و چیزی نمی دهیم. اما در مقابل فرصت را در اختیار سرمایه گذاران قرار می دهیم تا در راستای ارتقای بهبود کیفیت زندگی در سطح شهر قم فعالیت کنیم، چرا که تنها خواسته ما نیز همین است. امیدوارم با یاری خداوند متعال و رهنمودهای مقام معظم رهبری (مدظله العالی)، در پرتو عنایات حضرت ولیعصر (عج) و حضرت معصومه (س)، در آبادانی شهر قم، متناسب با شان و جایگاه آن، به عنوان الگوی جهان اسلام و جهان شهر شیعی، بیش از پیش گام های موثر و بلندی برداشته شود.



مقدمه

سرمایه‌گذاری یکی از مهم‌ترین ابزارهای اقتصادی است که به افراد و کسب‌وکارها امکان می‌دهد تا از منابع مالی خود برای کسب سود و افزایش دارایی استفاده کنند. فرصت‌های سرمایه‌گذاری متنوع و گسترده‌ای در بازارهای مختلف وجود دارد که هر کدام ویژگی‌ها، مزایا و ریسک‌های خاص خود را دارند. از سرمایه‌گذاری در سهام و اوراق قرضه گرفته تا املاک و مستغلات، صندوق‌های سرمایه‌گذاری و استراتاپ‌ها، انتخاب یک فرصت مناسب نیازمند بررسی دقیق و شناخت بازار هدف است.

در دنیای امروز، با توجه به توسعه فناوری و جهانی‌شدن اقتصاد، فرصت‌های سرمایه‌گذاری به شکل چشم‌گیری افزایش یافته‌اند. سرمایه‌گذاران می‌توانند به راحتی به بازارهای بین‌المللی دسترسی پیدا کنند و از تحولات اقتصادی و نوآوری‌های جدید بهره‌مند شوند. به همین دلیل، شناخت درست و به‌موقع این فرصت‌ها می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در موفقیت مالی افراد و کسب‌وکارها ایفا کند.

یکی از مهم‌ترین نکات در انتخاب فرصت‌های سرمایه‌گذاری، ارزیابی ریسک‌ها و بازدهی‌های ممکن است. هر فرصت سرمایه‌گذاری می‌تواند دارای سطوح مختلفی از ریسک باشد که باید با توجه به اهداف و تحمل ریسک سرمایه‌گذار مورد ارزیابی قرار گیرد. همچنین، توجه به تغییرات بازار و روندهای اقتصادی نیز از جمله عواملی است که می‌تواند بر تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاری تأثیرگذار باشد. در نهایت، مشاوره با کارشناسان مالی و استفاده از ابزارهای تحلیلی می‌تواند به سرمایه‌گذاران کمک کند تا بهترین تصمیمات را در زمینه سرمایه‌گذاری اتخاذ کنند و از فرصت‌های موجود حداکثر بهره‌برداری را به عمل آورند.



فهرست

- ۱- میدان پروتئین..... ۷
- ۲- هتل بیمارستان..... ۹
- ۳- مجتمع صنفی برق..... ۱۱
- ۴- شهرک انبارهای مواد غذایی، دارویی و بهداشتی..... ۱۳
- ۵- انبار لجستیک..... ۱۵
- ۶- شهرک تجهیزات پزشکی..... ۱۷
- ۷- شهر انگشتر..... ۱۹
- ۸- شهرک فناوری..... ۲۱
- ۹- شهر کفش..... ۲۳
- ۱۰- شهر مواد غذایی، ارگانیک و گیاهان دارویی..... ۲۵
- ۱۱- صنایع تبدیلی..... ۲۷
- ۱۲- باغ کتاب..... ۲۹

- ۱۳- پردیس سینمایی ۳۱
- ۱۴- مجتمع صنفی- کارگاهی ۳۳
- ۱۵- شهر خودرو ۳۵
- ۱۶- مجتمع های اقامتی کوچک ۳۷
- ۱۷- بیزینس سنتر ۳۹
- ۱۸- پارک ادیان ۴۱
- ۱۹- شهرک بازیافت ۴۳
- ۲۰- اسمارت استریت ۴۵

- ۲۱- شهربازی بوستان کوثر..... ۴۷
- ۲۲- رستوران بوستان زائر..... ۴۹
- ۲۳- مجتمع تفریحی گردشگری در بلوار شهید آوینی..... ۵۱
- ۲۴- احداث مجتمع تجاری اداری در بلوک SW25 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۵۳
- ۲۵- احداث مجتمع تجاری مسکونی در بلوک SW22 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۵۵
- ۲۶- احداث مجتمع تجاری مسکونی در بلوک SW23 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۵۷
- ۲۷- احداث مجتمع تجاری مسکونی در بلوک NE20 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۵۹
- ۲۸- احداث مجتمع تجاری مسکونی در بلوک NE22 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۶۱
- ۲۹- احداث مجتمع تجاری اقامتی در بلوک SW2 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۶۳
- ۳۰- احداث مجتمع تجاری اداری در بلوک SW26 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۶۵
- ۳۱- احداث مجتمع تجاری اداری در بلوار شهید بهشتی..... ۶۷
- ۳۲- احداث مجتمع تجاری اقامتی در میدان امام خمینی(ره)..... ۶۹
- ۳۳- احداث مجتمع تجاری اقامتی در بلوک SW35 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۷۱
- ۳۴- احداث مجتمع تجاری اقامتی در بلوک NE47 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۷۳
- ۳۵- احداث مجتمع تجاری خدماتی در فاز ۵ عمار یاسر..... ۷۵
- ۳۶- احداث مجتمع تجاری خدماتی در فاز ۵ عمار یاسر..... ۷۷
- ۳۷- احداث مجتمع تجاری اقامتی در بلوک NE4-10 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۷۹
- ۳۸- احداث مجتمع تجاری اقامتی در بلوک SW10 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۸۱
- ۳۹- احداث مجتمع تجاری مسکونی در بلوار شهید روحانی..... ۸۳
- ۴۰- مجتمع تجاری اداری در بلوک SW16 بلوار پیامبر اعظم(ص)..... ۸۵

مشخصات پروژه

۱- عنوان پروژه: میدان پروتئین

محل پیشنهادی: کشتارگاه فعلی شهر قم / بلوار خلیج فارس

در این مجموعه عمده فروشان، توزیع کنندگان، بار فروشان و تولیدکنندگان انواع محصولات پروتئینی از جمله مرغی، دریایی و سایر طیور مانند بلدرچین، شترمرغ، بوقلمون و ... و نیز محصولات فرآوری شده و ... مستقر خواهند شد و کارکرد این میدان، مشابه با میدان میوه و سبزی، با تمرکز تولیدکنندگان، عرضه کنندگان و عمده فروشان محصولات پروتئینی در یک محدوده جغرافیایی، کاهش هزینه های سربار، دسترسی به امکانات گوناگون لازم مانند سردخانه، باسکول، بارانداز، محل توزیع و قیمت گذاری، پارکینگ و ... است. از هاب توزیع محصولات پروتئینی در شهر قم در ابعاد کوچک میدان (۳هکتار) تا هاب منطقه ای بین استانی در ابعاد بزرگ (تا ۲۰ هکتار) نتایج ایجاد این میدان در ابعاد مختلف است.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

ویژگی های استان قم برای اجرای طرح: وجود بازار با پتانسیل بالا به دلیل جمعیت رو به رشد در استان قم از سویی و قرار گرفتن این استان در شاهراه مواصلاتی مرکز کشور از سویی دیگر سبب شد تا به عنوان نقطه ای برای تبدیل شدن به هاب منطقه برای توزیع و پخش محصولات پروتئینی انتخاب شود.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۳ هکتار

✓ ۵ عدد سردخانه برای نگهداری از محصولات
✓ ۳ عدد تالار برای عرضه ی محصولات
✓ یک ساختمان اداری ۲ طبقه

✓ ۲۰,۰۰۰ متر فضای پارکینگ
✓ ۲۴ عدد غرفه ی تجاری به مساحت ۵۰ مترمربع برای خرده فروش ها

نوع مشارکت قابل اجرا: مشارکت مدنی / B.O.T



نتایج مطالعات بازار

مجموع ظرفیت عرضه فعلی و آتی محصولات پروتئینی استان قم: ۵۲،۱۴۸ تن
میزان تقاضای محصولات پروتئینی برای بازار استان قم افق ۱۴۰۵: ۴۳۰،۲۴۳ تن
میزان تقاضای محصولات پروتئینی برای بازار استان قم افق ۱۴۱۰: ۴۴۲،۳۲۱ تن

نتایج موازنه بازار محصولات پروتئینی	افق ۱۴۰۵: ۳۷۸،۰۹۵ - تن کمبود	افق ۱۴۱۰: ۳۹۰،۰۸۳ - تن کمبود
-------------------------------------	------------------------------	------------------------------

به عنوان بازار اصلی هدف برای طرح می‌توان مجموعه عمده فروشان، توزیع کنندگان، بار فروشان و تولید کنندگان انواع محصولات پروتئینی، مرغی، دریایی و سایر طیور مانند بلدرچین، شترمرغ، بوقلمون و ... و نیز محصولات فراوری شده و ... در این مجموعه مستقر می‌شوند.

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۵،۵۰۰ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۲۰،۶۱۰ میلیارد ریال
--	---

سایر هزینه ها: ۱،۶۰۸ میلیارد ریال	سود پیش بینی شده: ۱۳،۵۴۴ میلیارد ریال
-----------------------------------	---------------------------------------

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۶۲.۲۷٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۳.۱۶ سال
--	------------------------------------

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۵،۸۱۲ میلیارد ریال

شاخص سود آوری سرمایه گذار (PI): ۲.۱

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰،۰۰۰ و ۵۴۰،۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۲- عنوان پروژه: هتل بیمارستان

محل پیشنهادی: بلوار پیامبر اعظم (بلوک SW35)

هتل بیمارستانی نوع دیگری از هتل است که اقامتگاه مجهزی را برای بیماران و عمدتاً خانواده های آنها فراهم می کند. در حقیقت این افراد باید به بیمارستان نزدیک باشند اما لزوماً نیازی ندارند تا در بیمارستان باشند، در واقع یک شکل ترکیبی از آن چه از یک بیمارستان انتظار داریم در کنار خدمات یک هتل چهار ستاره هستند و در بخش هتل برای اقامت خانواده ی بیمار امکانات مختلفی وجود دارد. حضور دستگاه ها و تجهیزات پزشکی از یک سو و خدمات رفاهی و حال و هوای یک هتل مجهز از سوی دیگر، باعث خواهد شد تا بیمار و خانواده همراه وی، احساس رفاه و راحتی بیشتری کرده و دوران بیماری یا نقاهت را با روحیه بهتری پشت سر بگذارند و تا سریع تر مراحل درمانی را طی کند.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

هتل بیمارستان قم با توجه به مزیت های معنوی شهر قم و وجود اماکن زیارتی، جذابیت بالایی برای بیماران و همراهان آن ها ایجاد خواهد نمود. ویژگی عمده دیگر این طرح، قابلیت جذب زائرین خارجی برای استفاده از پتانسیل های درمانی قم، در کنار زیارت است. همچنین بخش قابل توجهی از زائران ایران نیازمند درمان و بستری بیمارستانی می توانند، مشتریان این مجموعه باشند.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۳ هکتار

- | | |
|--|--|
| ✓ ساختمان ۱۲ طبقه برای هتل (هر طبقه به مساحت تقریبی ۴,۳۰۰ مترمربع) | ✓ ساختمان ۱۲ طبقه برای بیمارستان (هر طبقه به مساحت تقریبی ۹,۰۰۰ مترمربع) |
| ✓ حدود ۳,۰۰۰ مترمربع فضای تجاری در طبقه همکف | ✓ حدود ۶,۵۰۰ مترمربع فضای تجاری در طبقه همکف |
| ✓ پارکینگ به مساحت ۱۸,۰۰۰ مترمربع در طبقه ۲- | ✓ پارکینگ به مساحت ۱۸,۰۰۰ مترمربع در طبقه ۱- |

نوع مشارکت قابل اجرا: B.O.T



نتایج مطالعات بازار

عرضه	تعداد تخت فعال	سرانه تخت بیمارستانی به ازای ۱۰۰۰ نفر
وضعیت فعلی استان قم:	۱,۹۹۵ تخت	۱.۴
پیش بینی وضعیت استان قم افق ۱۴۰۵:	۲,۶۸۵ تخت	۱.۹
پیش بینی وضعیت استان قم افق ۱۴۱۰:	۳,۳۷۴ تخت	۲.۳
با توجه به برنامه ها و اهداف توسعه ای کشور و با استناد به آمار منتشر شده توسط وزارت بهداشت و درمان کشور، هدف گذاری برای رسیدن به سرانه ی ۲.۴ به ازای هر هزار نفر جمعیت در کشور خواهد بود.		
موازنه بازار سرانه تخت بیمارستانی	وضعیت فعلی: ۱,۴۴۹ تخت کمبود	افق ۱۴۰۵: ۷۹۶ تخت کمبود
		افق ۱۴۱۰: ۲۰۴ تخت کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲۴,۸۰۰ میلیارد ریال	سود خالص بیمارستان: ۸,۲۳۲ میلیارد ریال سالانه + فروش غرفه های تجاری طبقه همکف بیمارستان
سایر هزینه ها: ۲,۷۰۰ میلیارد ریال	سود خالص هتل: ۲,۴۰۴ میلیارد ریال سالانه + فروش غرفه های تجاری طبقه همکف هتل
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR) سرمایه گذار: ۳۰.۷۶٪	دوره بهره برداری توسط سرمایه گذار: ۵ سال پس از دوران ساخت
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۱۴,۱۶۲ میلیارد ریال	
ظرفیت بیمارستان: ۲۹۶ تخت	ظرفیت هتل: ۶۵۸ تخت
سهم مالکیت سرمایه گذار از غرفه های تجاری: ۴۰٪	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

محل پیشنهادی: پشت ترمینال مسافربری شهر قم

۳- عنوان پروژه: مجتمع صنفی برق

صنایع برق و الکترونیک در سال‌های گذشته و افزایش تحریم‌های بین‌المللی از جمله صنایع با بیشترین رشد بوده که به دلیل ماهیت تنوع و گستردگی محصولات، برخلاف صنایع بزرگی مانند فولاد و پتروشیمی، عمدتاً از واحدهای خرد کارگاهی تشکیل شده است. ساخت انواع قطعات کوچک برقی مانند تابلو برق‌ها، سیم پیچ‌ها، موتورها و ... بخشی از محصولات این صنعت است که در صورت تمرکز جغرافیایی به شدت قابلیت هم‌افزایی دارند. شهرک‌های کارگاهی همواره یک جایگزین جذاب برای شهرک‌های صنعتی هستند که ضمن تأمین عمده ویژگی‌های آن مانند هم‌افزایی و ...، محدودیت‌های بعد فاصله و افزایش هزینه‌های حمل و نقل و نیز همکاری نیروی کار را ندارد.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

سرانه‌ی استان قم در زمینه‌ی واحدهای صنفی برق و تجهیزات برقی بالاتر از سرانه‌ی کشور می‌باشد که این مهم نشان‌دهنده‌ی پتانسیل بالا و بلوغ این صنعت در این استان می‌باشد؛ همچنین از آنجایی که با افزایش جمعیت، این نسبت نیز توسعه می‌یابد انتظار می‌رود با روند رشد جمعیت در استان قم، این صنعت نیز رشد کند و تعداد واحدهای صنفی نیز افزایش خواهد یافت.

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲ هکتار

- ✓ ساختمان ۲ طبقه به مساحت ۳۰۰ مترمربع برای ساختمان اداری شهرک
- ✓ حدود ۱،۶۰۰ مترمربع پارکینگ در ۲ طبقه
- ✓ ۱۴،۰۰۰ مترمربع سوله
- ✓ ۱،۴۰۰ مترمربع نیم طبقه اداری داخل سوله‌ها

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا	تعداد واحدهای صنفی برق و تجهیزات برقی در قم	فضای مورد نیاز برای هر واحد (مترمربع)
وضعیت فعلی استان قم: پیش بینی افق ۱۴۰۵: پیش بینی افق ۱۴۱۰:	۲۶۷ ۲۷۷ ۲۸۵	۴۰۰
در حال حاضر هیچ مجتمع صنفی با تمرکز بر اصناف برقی و تجهیزات برقی در استان قم وجود ندارد بنابراین عرضه معادل صفر است.		
موازنه بازار فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۲ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۳.۴ هکتار کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۶۴۸ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۳,۰۵۸ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۲,۴۱۰ میلیارد ریال
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۴۰ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

۴- عنوان پروژه: انبار شرکت های پخش مواد غذایی، دارویی و بهداشتی | محل پیشنهادی: شهرک صنوف (۵ کیلومتری شهر قم)

شبکه توزیع مواد غذایی، دارویی و بهداشتی نیازمند حلقه های متعددی است. حلقه نخست، دهکده های لجستیک است که در آن محصولات کارخانجات بزرگ به تریلی به انبارهای بزرگ منتقل می شود. این زنجیره عمدتاً در بیرون شهر و با فاصله از شهر قرار دارد. زنجیره دوم محل استقرار انبارهای بزرگ منطقه ای در شهرک های صنعتی است، که موجودی انبارهای پارک های لجستیک در آن ها توزیع می شود. در حلقه ی سوم انبار شرکت های پخش مواد غذایی، دارویی و بهداشتی قرار دارد که این انبارها با کمک کامیونت های سبک در طول روز ۳ تا ۴ بار به توزیع محصولات در سطح فروشگاه ها اقدام می نمایند و لذا بایستی در فاصله اندکی نسبت به شهر قرار داشته باشند.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

- ✓ موقعیت مرکزی استان قم در کشور و قرار گرفتن در شاهراه ارتباطی با سایر استان ها
- ✓ ارتباط با ۱۷ استان دیگر و همجواری با پایتخت و استان های بزرگی همچون اصفهان، مرکزی و ...
- ✓ تقاضای فروشگاه های زنجیره ای بزرگ برای حداقل ۵ هکتار و نیاز به فضای اختصاصی انبار تمامی موارد فوق نشان از پتانسیل استان قم برای تبدیل شدن به هاب منطقه می باشد.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۱۰ هکتار

- ✓ ساختمان ۱ طبقه به مساحت ۳۰۰ مترمربع برای ساختمان اداری شهرک
- ✓ حدود ۴،۰۰۰ مترمربع پارکینگ روباز
- ✓ ۴۸،۰۰۰ مترمربع سوله و ۴،۸۰۰ مترمربع نیم طبقه اداری داخل سوله ها
- ✓ ۲،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری - خدماتی

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا (مترمربع)	سرانه انبار	فضای مورد نیاز برای هر واحد	افق ۱۴۰۵ (مترمربع)	افق ۱۴۱۰ (مترمربع)
سناریوی حداقلی (وضعیت فعلی قم)	۰.۰۵	۲,۰۰۰ مترمربع	۶۵۹,۶۵۸	۶۷۸,۱۷۶
سناریوی مقایسه ای	۰.۱۲		۱,۵۲۴,۳۶۹	۱,۵۶۷,۱۶۱
سناریوی حداکثری	۰.۱۵		۱,۸۸۲,۲۳۹	۱,۹۳۵,۰۷۷

در حال حاضر مجموعه انبار دارای الزامات کافی بهداشتی برای انبار مواد غذایی و دارویی به صورت شهرکی از مجموعه انبارها، در استان قم وجود ندارد بنابراین عرضه معادل صفر در نظر گرفته شده است.

موازنه بازار فضای مورد نیاز (سناریو حداقلی) افق ۱۴۰۵: ۱۳۲ هکتار کمبود افق ۱۴۱۰: ۱۳۶ هکتار کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲,۵۰۰ میلیارد ریال درآمد پیش بینی شده از فروش: ۷,۲۹۳ میلیارد ریال

سایر هزینه ها: --- سود پیش بینی شده: ۴,۷۹۳ میلیارد ریال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪ دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۲ سال

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۱۹۵ میلیارد ریال

* محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۵- عنوان پروژه: انبار لجستیک

محل پیشنهادی: شهرک صنوف (۵ کیلومتری شهر قم)

زنجیره تأمین یکی از مفاهیمی است که در تعریف لجستیک بدان اشاره میشود و شامل کلیه فعالیت‌های مرتبط با جریان تولید کالا از مرحله تأمین مواد اولیه تا مرحله تحویل کالای نهایی به مصرف کننده می‌باشد. از همین رو تأمین کنندگان مواد و قطعات، تولیدکنندگان، توزیع کنندگان و مصرف کنندگان نهایی از عناصر زنجیره تأمین محسوب می‌شوند. مرکز لجستیکی عبارت است از محلی که در آن کلیه فعالیت‌های مرتبط با حمل و نقل، انبارداری، توزیع و سایر خدمات لجستیکی کالاها در سطوح بین‌المللی و ملی توسط چندین متصدی انجام می‌شود. به بیان دیگر، مراکز لجستیکی، مجموعه‌ای از امکانات و زیرساخت‌ها در یک محدوده مکانی مشخص هستند که در آن متصدیان مختلف به ارائه گستره‌ای از خدمات و فعالیت‌های لجستیکی می‌پردازند.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

بیش از ۵۴ درصد بار عبوری از هاب لجستیک قم مربوط به بار بین‌المللی است. همچنین تقریباً ۵۴ درصد سهم بار هاب لجستیک قم مربوط به گروه‌های کالایی مواد غذایی، کشاورزی، دامی، فلزات، ترکیبات نفتی و پتروشیمی است و در نتیجه: نیاز و ضرورت احداث یک دهکده‌ی لجستیک در استان قم مشهود است.

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲۰ هکتار

- ✓ ساختمان ۱ طبقه به مساحت ۴۰۰ مترمربع برای ساختمان اداری شهرک
- ✓ حدود ۱۵،۰۰۰ مترمربع پارکینگ روباز
- ✓ ۹۵،۰۰۰ مترمربع سوله و ۹،۵۰۰ مترمربع نیم طبقه اداری داخل سوله‌ها
- ✓ ۵،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری - خدماتی

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

حداکثر	حداقل	تقاضا
۱،۵۷۹	۱،۵۷۹	مساحت قطعات واگذار شده در شهرک ها و نواحی صنعتی استان قم (هکتار)
%۱۸	%۱۱	سهم لجستیک به طور میانگین از صنعت
%۲۴	%۲۴	سهم انبارداری از فعالیت های لجستیک
۲۳۵	۱۴۴	فضای انبار لجستیک موردنیاز (هکتار)
در حال حاضر هیچ انبار لجستیکی در استان قم وجود ندارد بنابراین عرضه معادل صفر در نظر گرفته شده است.		
افق ۱۴۱۰: ۲۳۵ هکتار کمبود	افق ۱۴۰۵: ۱۴۴ هکتار کمبود	موازنه بازار فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۷،۵۶۰ میلیارد ریال	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۳،۶۲۲ میلیارد ریال
سود پیش بینی شده: ۳،۹۳۸ میلیارد ریال	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۴ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): %۲۷
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در %۲۱: ۲۱۲ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰،۰۰۰ و ۵۴۰،۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

۶- عنوان پروژه: شهرک تجهیزات پزشکی

محل پیشنهادی: پردیسان (درمجاورت پاسارگاد)

صنعت تجهیزات پزشکی یک صنعت چند محصولی است که انواع مختلف تجهیزات پزشکی در آن تولید می‌گردد. بر اساس اعلام وزارت بهداشت کشور میزان نیاز کشور به تجهیزات پزشکی بین ۴ الی ۵ هزار میلیارد ریال معادل ۷/۱ میلیارد دلار است. این در حالی است که بر اساس پیش‌بینی‌های کارشناسی حجم تجارت جهانی تجهیزات پزشکی در سال ۲۰۱۷ به بیش از ۳۹۰ میلیارد دلار بوده است. با توجه به چنین روندی در حجم تجارت جهانی و نیازهای روزافزون داخلی که از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۹ از ۳۹۷ میلیون دلار به ۱ میلیارد دلار رسیده است، نشان از وجود فرصتی عظیم در این بخش دارد. در این مجتمع علاوه بر تولید کنندگان تجهیزات پزشکی، تجهیزات دارویی و ...، عرضه کنندگان قطعات تجهیزات پزشکی و دارویی، واحدهای تحقیق و توسعه، مراکز ارائه خدمات آزمایشگاهی و ... نیز می‌توانند مشغول به فعالیت شوند.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

به دلیل محدودیت زیرساخت‌های توسعه‌ی تجهیزات پزشکی در استان قم، سهم این استان از طرح‌های توسعه‌ی کشور به شدت کاهش یافته و از ۴٪ به ۰.۵٪ خواهد رسید که نشان دهنده‌ی ضرورت ایجاد چنین زیرساختی در استان برای حفظ سهم فعلی استان است.

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲ هکتار

- ✓ ساختمان ۱ طبقه به مساحت ۱۰۰ مترمربع برای ساختمان اداری شهرک
- ✓ حدود ۴۰۰۰ مترمربع پارکینگ روباز
- ✓ ۹،۰۰۰ مترمربع سوله و ۹۰۰ مترمربع نیم طبقه اداری داخل سوله‌ها
- ✓ ۱،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری - خدماتی

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا

فضای مورد نیاز برای هر واحد (مترمربع)	افق ۱۴۱۰	افق ۱۴۰۵	
۸۰۰	۴٪	۴٪	سهم واحدهای فعال استان قم از واحدهای تجهیزات پزشکی کشور تعداد مجوزهای طرح توسعه تجهیزات پزشکی در قم نرخ رشد کشور در زمینه تجهیزات پزشکی تعداد واحدهای پیش بینی شده برای استان قم
	۰.۵٪	۰.۵٪	
	۷۰۰٪	۷۰۰٪	
	۲۵۲	۱۸۹	

در حال حاضر شهرکی مشابه طرح در قم وجود ندارد اما از آنجایی که مرکز رشد و نوآوری دانشگاه علوم پزشکی شهر قم تعدادی از شرکت‌های فعال در این حوزه را تحت پوشش خدمات خود قرار داده است، سهم آن کسر شده است.

افق ۱۴۱۰: ۶ هکتار کمبود

افق ۱۴۰۵: ۳ هکتار کمبود

موازنه بازار فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۲,۵۲۲ میلیارد ریال

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۵۷۶ میلیارد ریال

سود پیش بینی شده: ۱,۹۴۶ میلیارد ریال

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۳۹ میلیارد ریال

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

محل پیشنهادی: روبروی بوستان هاشمی (۴.۸ هکتار زمین خریداری شده است).

۷- عنوان پروژه: شهر انگستر

از مشکلاتی که باعث شده بیشتر افراد قم را به شهر انگستر نشناسند سامان‌دهی نامناسب این حرفه در سطح شهر است. شهر قم سالانه میزبان ۲۰ میلیون زائر و گردشگر ایرانی و ۳ میلیون زائر و گردشگر خارجی است. اما اکثر مغازه‌های فروش انگستر در اطراف حرم آن هم به صورت پراکنده قرار گرفته‌اند و خبری از آنها در دیگر نقاط شهر نیست. از قدم‌های اولیه برند شدن محصول در یک شهر، متمرکز کردن فروش آن در منطقه‌ای خاص در شهر است. متمرکز کردن بازار فروش و به وجود آوردن یک فضای اختصاصی، باعث می‌شود از این حجم گردشگر و ظرفیت بالای انگسترسازی قم، رونق اقتصادی بیشتری نصیب این شهر شود. این محل می‌تواند به عنوان یک نمایشگاه دائمی برای بازدید و فروش محصولات به زائرین و اهالی شهر قم باشد.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

انگستر یکی از سوغاتی‌های مشهور و قدیمی این شهر مقدس به شمار می‌رود و به همین دلیل به شهر قم شهر انگستر نیز می‌گویند. استان قم با وجود زائرپذیری و هنرمندان زیاد در این رشته و دارا بودن رتبه نخست قم در داشتن معادن عقیق در کشور، می‌تواند با کشورهای خارجی هم در این عرصه رقابت داشته باشد.

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲,۰۰۰ مترمربع

- ✓ ساختمان ۱ طبقه به مساحت ۵۰ مترمربع برای ساختمان اداری مجموعه
- ✓ ۱,۰۰۰ مترمربع غرفه‌های تجاری
- ✓ پارکینگ روباز به مساحت ۵۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا	۱۴۰۲	افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۰
تعداد واحدهای فعال انگشترسازی در قم تعداد واحدهای پیش بینی شده برای پوشش زیربنای کل مورد نیاز هر واحد (مفید و غیرمفید) مترمربع	۱،۲۰۰	۱،۵۹۷	۲،۰۳۸
	۱۰۰	۱۶۰	۲۰۴
	۴۰	۴۰	۴۰
در حال حاضر طرح و برنامه‌ای برای هم‌افزایی و جمع کردن واحدهای فعال این حوزه در دست اقدام در استان قم وجود ندارد و چون چنین مرکزی وجود ندارد می‌توان عرضه را معادل صفر در نظر گرفت.			
موازنه بازار فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۴،۰۰۰ مترمربع کمبود	افق ۱۴۱۰: ۸،۰۰۰ مترمربع کمبود	

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲۰۹ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۵۰۰ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۲۹۱ میلیارد ریال
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۲ سال
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۱۷ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰،۰۰۰ و ۵۴۰،۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

۸- عنوان پروژه: شهرک فناوری

محل پیشنهادی: بلوار خداکرم / قلعه صدری شهر قم

شهرک فناوری مجموعه ای است که ضمن فراهم آوری زیر ساخت مناسب برای استقرار واحدهای فناور تولیدی، خدماتی و مشاوره‌ای با گرد آوری و تجمیع اجزای دخیل در توسعه فناوری زمینه ارائه حمایت‌های نرم افزاری لازم جهت ایجاد کسب و کارهای تولیدی خرد، کوچک و متوسط مبتنی بر فناوری‌های جدید را فراهم آورده و از طرف دیگر با اشاعه فناوری‌های جدید در کسب و کارهای تولیدی زمینه ارتقای توان رقابتی و توسعه فعالیت‌های آنها را پدید می‌آورد. فناوری‌های نوین و اشاعه آن‌ها در فعالیت‌های اقتصادی و تولیدی صنایع کوچک تأثیر شگرفی بر خلق ارزش واحدهای صنعتی کوچک داشته و یکی از عوامل مهم و تأثیرگذار بر پیشرفت و ارتقای صنایع کوچک محسوب می‌گردد.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

پتانسیل‌های استان قم برای احداث این شهرک:

- موقعیت جغرافیایی: قرار گرفتن در شاهراه اصلی کشور و سطح دسترسی بالا به تمامی استان‌های کشور
- موقعیت صنعتی: بواسطه‌ی مرکزی بودن این استان و همجواری با شهرهای صنعتی بزرگ کشور
- موقعیت علمی: وجود مراکز علمی متعدد در این استان و نیاز به احداث مراکز و واحدهای فناورانه.
- ساختار جمعیتی: جمعیت جوان و رو به رشد این استان و توسعه‌ی کسب و کارهای مختلف.

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۵ هکتار

- ✓ ساختمان ۲ طبقه به مساحت ۴۰۰ مترمربع برای ساختمان اداری شهرک
- ✓ حدود ۱۰،۰۰۰ مترمربع پارکینگ روباز
- ✓ ۲۴،۰۰۰ مترمربع سوله و ۲،۴۰۰ مترمربع نیم طبقه اداری داخل سوله‌ها
- ✓ ۱،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری- خدماتی

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا

افق ۱۴۱۰	افق ۱۴۰۵
۰.۰۴۶	۰.۰۴۶
۶۸,۱۵۸	۶۶,۲۹۷

کمترین سرانه‌ی فعلی برای شهرک های فناوری (مترمربع بع ازای هر نفر جمعیت استان)
حداقل فضای موردنیاز شهرک فناوری برای استان قم (مترمربع)

در استان قم شهرک فناوری وجود ندارد و بنا بر این می توان عرضه ی آن را معادل صفر در نظر گرفت. همچنین در حال حاضر ۶ شهرک فناوری در ۶ استان کشور احداث شده است که تمامی ظرفیت قابل استفاده‌ی این شهرک‌ها تکمیل شده و برخی از موارد نیز به دنبال اجرای طرح های توسعه نیز می باشند که این نشان دهنده ی ضرورت ایجاد این شهرک در استان قم می باشد.

افق ۱۴۱۰: ۸ هکتار کمبود

افق ۱۴۰۵: ۷ هکتار کمبود

موازنه بازار فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۳,۸۳۵ میلیارد ریال

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱,۲۵۲ میلیارد ریال

سود پیش بینی شده: ۲,۵۸۳ میلیارد ریال

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۷۹ میلیارد ریال

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.

مشخصات پروژه

۹- عنوان پروژه: شهر کفش

محل پیشنهادی: منطقه عالیباف / ۳۰ متری سنگبری ها

ایران دوازدهمین تولید کننده کفش در جهان است که حدود هفتاد درصد آن در استان قم صورت می‌پذیرد؛ این صنعت سالانه ۱۱۵ میلیون دلار ارزآوری دارد که ظرفیت صادرات در این صنعت به بیش از ۵۰۰ میلیون دلار خواهد رسید. با توجه به در کنار هم قرار گرفتن فعالان زنجیره کامل تولید کفش و صندل و صنایع وابسته استان قم با فعالان سایر استان‌ها در این شهرک، موقعیتی جذاب و فرصتی ایده آل برای مراکز علمی، فنی و حرفه ای و تورهای صنعتی و بازرگانی در راستای شناخت ظرفیت‌های این صنعت فراهم خواهد شد. شهر کفش یک منطقه صنعتی و تجاری متمرکز است که به‌طور ویژه برای تولید، طراحی، و توزیع انواع کفش‌ها اختصاص یافته است. این شهرک به عنوان مراکز تخصصی برای صنایع مرتبط با کفش فعالیت می‌کند و ویژگی‌های منحصر به فردی دارد که به بهره‌وری و توسعه صنعت کفش کمک می‌کنند.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

صنعت کفش قم قدمتی ۶۰ ساله دارد که در حال حاضر بیش از ۳۰۰ واحد در صنعت کفش ماشینی در استان فعال هستند و قم به عنوان قطب تولید کفش ماشینی کشور از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است و می‌توان پیش‌بینی کرد که بیش از پنج هزار نفر اشتغال‌زایی مستقیم در واحدهای فعال این صنعت صورت گرفته است. الگوی موفق خوشه کفش ماشینی در قم نشان داده با برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری بر روی خوشه‌های صنعتی تا چه اندازه می‌توان سطح تولید و صادرات استان را افزایش داد.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریبا ۱ هکتار

- ✓ ساختمان ۲ طبقه به مساحت ۶۰۰ مترمربع برای ساختمان اداری شهرک
- ✓ حدود ۲،۰۰۰ مترمربع پارکینگ روباز
- ✓ ۴،۰۰۰ مترمربع سوله و ۴۰۰ مترمربع نیم طبقه اداری داخل سوله ها (واحدهای تولیدی)
- ✓ ۱،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری - خدماتی (واحدهای عرضه محصولات و خدمات)

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا

افق ۱۴۱۰

افق ۱۴۰۵

۳,۹۰۰

۳,۳۰۰

۳۹۰

۳۳۰

۱۰۰۰

۱۰۰۰

پیش بینی تعداد واحدهای فعال صنعت کفش و انواع پوش در استان قم
تعداد واحدهای پیش بینی شده جهت استقرار در شهرک مورد نظر
مساحت مورد نیاز برای هر واحد (مترمربع)

در حال حاضر محیطی مناسب جهت ارائه ی خدمات مناسب، آموزش، تامین مواد اولیه متمرکز، توسعه بازار، هم افزایی تخصصی و گردهمایی واحدهای فعال در حوزه انواع پوش در استان قم ایجاد نشده است بنابر این عرضه ی فعلی معادل صفر در نظر گرفته شده است.

افق ۱۴۱۰: ۴ هکتار کمبود

افق ۱۴۰۵: ۳ هکتار کمبود

موازنه بازار فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱,۵۸۳ میلیارد ریال

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۵۴۳ میلیارد ریال

سود پیش بینی شده: ۷۸۲ میلیارد ریال

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۳۸ میلیارد ریال

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۱۰- عنوان پروژه: شهر مواد غذایی ارگانیک و گیاهان دارویی

محل پیشنهادی: یکی از بوستان های سطح شهر

صنایع غذایی، کشاورزی ارگانیک و گیاهان دارویی شامل یک شبکه پیچیده از فعالیت های گوناگون مربوط به تامین، مصرف و تهیه غذا و گیاهان دارویی و ارگانیک هستند. حوزه صنایع غذایی نقش مهمی در توسعه اقتصادی کشورها دارد و از پویاترین بخش های اقتصادی جهان است و در کنار آن، رویکرد روز افزون استفاده از گیاهان دارویی و فرآورده های حاصله از آن، نقش این گیاهان را در چرخه اقتصاد جهانی پررنگ تر کرده است. شهرک صنایع غذایی ارگانیک یک منطقه صنعتی تخصصی است که به تولید، فرآوری، بسته بندی و توزیع محصولات غذایی ارگانیک اختصاص دارد. این شهرک با هدف ارتقاء کشاورزی پایدار، حمایت از تولیدات سالم و طبیعی و کاهش اثرات زیست محیطی طراحی و شده است. با توجه به اینکه در سال های اخیر، میزان تولید گیاهان دارویی در استان قم، همواره فراتر از مقدار پیشبینی شده بوده است، موجب شده تا این استان به عنوان نقطه ای مناسب برای تبدیل شدن به هاب منطقه برای توزیع و پخش گیاهان دارویی انتخاب شود.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

راه اندازی و فعالیت آزمایشگاه مرجع برای تشخیص محصولات ارگانیک در استان قم نشان دهنده ی پتانسیل بالای این استان جهت سرمایه گذاری در زمینه ی محصولات غذایی ارگانیک است. تغییر سبک زندگی و حرکت به سوی زندگی سالم، در کنار ویژگی های عقیدتی و مذهبی موضوع در قم، به گونه ای است که احداث شهرکی دارای واحدهای تولید، عرضه، خدمات و مشاوره محصولات غذایی و دارویی گیاهی حاصل از کشاورزی ارگانیک و طبیعی را به سرعت جذاب می نماید. از سوی دیگر موقعیت خاص جغرافیایی استان قم در شاهراه های سایر استان ها، به راحتی بازار گسترده ای را برای توسعه ی محصول تولیدی این شهرک ایجاد کرده و شهرک را به هاب توزیع محصولات غذایی ارگانیک و گیاهان دارویی تبدیل خواهد نمود.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۱ هکتار

✓ غرفه های فروش (با میانگین مساحت ۱۰۰ مترمربع) و ارائه محصولات ارگانیک و داروهای گیاهی در مجموع به مساحت ۱ هکتار

نوع مشارکت قابل اجرا: B.O.T



نتایج مطالعات بازار

تقاضا

افق ۱۴۱۰	افق ۱۴۰۵	
۱۲ %۵ ۳,۳۷۳ ۵۰۰	۱۱ %۵ ۲,۵۹۰ ۵۰۰	تعداد واحدهای فعال تولید دارو و فرآورده‌های گیاهی قم سه‌م واحدهای صنفی و صنعتی مواد غذایی در استان قم برای تقاضای این طرح واحدهای قابل برنامه ریزی برای حضور در شهرک ارگانیک (غذایی و تبدیلی) فضای مفید قابل تخصیص به هریک از واحدها (مترمربع)
شهر مواد غذایی یک ایده به روز و منحصر به فرد برای پیاده سازی در استان قم محسوب می‌شود و از آنجا که مشابه چنین شهرکی با محوریت مواد غذایی ارگانیک و گیاهان دارویی در استان قم وجود ندارد، در نتیجه عرضه معادل صفر در نظر گرفته می‌شود.		
افق ۱۴۱۰: ۱۷۰ هکتار کمبود	افق ۱۴۰۵: ۱۳۰ هکتار کمبود	موازنه فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از اجاره ی غرفه ها سالانه: ۱۸۰ میلیارد ریال	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۷۱۷ میلیارد ریال
مدت زمان بهره برداری از طرح: ۲۰ سال (۸ سال در اختیار سرمایه گذار)	سایر هزینه ها (اورهال): ۱۲۳ میلیارد ریال
دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۱۱.۴۵ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۴.۶%
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۱۱۷ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

محل پیشنهادی: شهرک صنوف

۱۱- عنوان پروژه: شهرک صنایع تبدیلی (محصولات کشاورزی)

صنایع تبدیلی یا صنایع فراوری، به صناعی اطلاق می‌شود که مواد خام را از فازی خام تبدیل و فرآوری می‌کنند تا محصولات نهایی را بسازند. زیرا با تبدیل مواد خام به محصولات قابل استفاده، ارزش افزوده بالاتری به محصول اضافه می‌کنند. صنایع تبدیلی بخش کشاورزی به صناعی گفته می‌شوند که با انجام کارهای مختلف روی محصولات زراعی، باغی، دامی، طیور، شیلات، جنگل و مرتع، باعث افزایش ارزش اقتصادی این محصولات شوند. با تاسیس صنایع تبدیلی محصولات کشاورزی، کارخانجات می‌توانند با کشاورزان قرارداد ببندند و با قیمت مشخص و تضمین شده محصول را بخرند و محصولات فرآوری شده تولید کنند، در حالی که هم اکنون به دلیل نبود این صنایع، کشاورزان با ریسک تولید می‌کنند. ایجاد صنایع فرآوری محصولات کشاورزی و دامی از ضایعات محصول به خصوص برای محصولاتی که فسادپذیری بالایی دارند و در فصولی از سال تولید زیادی دارند جلوگیری می‌کند و از سوی دیگر باعث بهبود کیفیت محصولات کشاورزی و غذایی خواهد شد.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

سهم صنایع تبدیلی استان قم نسبت به کل صنایع تبدیلی کشور در حوزه کشاورزی و غذایی ۳.۱۶ درصد بوده که بیشتر از سهم ۱.۷ درصدی این استان از جمعیت کشور می‌باشد علاوه بر این می‌توان انتظار داشت این صنعت همسو با رشد جمعیت و رشد زائران در افق‌های آتی رشد چشمگیری رخ دهد که این عوامل نشان دهنده‌ی پتانسیل بالای این استان جهت سرمایه گذاری در این صنعت می‌باشد. از سویی دیگر این استان در مرکز و در شاهراه اصلی ارتباطی کشور قرار دارد که این ویژگی خود نیز نقطه قوت دیگری برای تبدیل شدن به هاب توزیع مواد غذایی تبدیل شده و محصولات نهایی به سراسر کشور می‌شود.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲۰ هکتار

- ✓ ساختمان ۲ طبقه به مساحت ۶۰۰ مترمربع برای ساختمان اداری شهرک
- ✓ حدود ۴۰،۰۰۰ مترمربع پارکینگ روباز
- ✓ ۹۰،۰۰۰ مترمربع سوله و ۹،۰۰۰ مترمربع نیم طبقه اداری داخل سوله ها (واحدهای تولیدی)
- ✓ ۱۰،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری - خدماتی (واحدهای خدماتی و عرضه ی محصولات)

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا

افق ۱۴۱۰	افق ۱۴۰۵
۲,۳۶۸	۱,۶۳۱
۲۳۷	۱۶۳
۳۰۰۰	۳۰۰۰

تعداد واحدهای صنایع تبدیلی غذایی و کشاورزی قم
سهیم طرح از تعداد واحدهای صنایع تبدیلی غذایی و کشاورزی قم
زمین مفید مورد نیاز (مترمربع) برای هر واحد

در سطح استان قم، ۱۱ شهرک صنعتی وجود داشته که در ۶ مورد از آنها، واحدهای صنایع تبدیلی فعالیت می‌کنند و در کلیه این شهرک‌ها انواع صنایع تبدیلی در کنار دیگر صنایع مشغول به کار هستند و در سطح استان قم، شهرک تخصصی صنایع تبدیلی با محوریت کشاورزی و غذایی وجود ندارد که نتایج مطالعات نیاز به ایجاد چنین شهرکی را نشان می‌دهد.

موازنه بازار فضای مورد نیاز افق ۱۴۰۵: ۳۹ هکتار کمبود افق ۱۴۱۰: ۴۹ هکتار کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۴,۹۵۱ میلیارد ریال درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱۹,۰۲۵ میلیارد ریال

سایر هزینه‌ها: --- سود پیش بینی شده: ۱۴,۰۷۴ میلیارد ریال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪ دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۴ سال

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۲۹۱ میلیارد ریال

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۱۲- عنوان پروژه: باغ کتاب

محل پیشنهادی: محدوده خوابگاه دانشگاه مفید

باغ کتاب مجموعه‌ای فرهنگی، تفریحی و هنری است که با ایجاد فضاهای مختلف و با در نظر گرفتن امکانات متفاوت برای تمامی گروه‌های سنی می‌تواند به توسعه‌ی فضاهای فرهنگی هنری، توسعه‌ی سرانه‌ی مطالعه، توسعه‌ی فرهنگ کتابخوانی و ... کمک شایانی داشته باشد. همچنین به دلیل وجود فضاهای تفریحی و سرگرمی مختلف، وجود فضاهای تفریحی مانند سالن آمفی تئاتر، سالن‌های اکران، گالری هنری، کافی شاپ و رستوران می‌تواند سلايق مختلف اعضای یک خانواده را پوشش داده و به توسعه‌ی فضاها و سرانه‌ی گردشگری نیز کمک نماید. مجموعه‌ای که به عنوان یک مجموعه کتاب و سرگرمی و علمی و تحقیقاتی شناخته می‌شود فضای خوبی برای دورهم بودن خانواده‌ها، کتابخوانی و خرید ایجاد خواهد.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

پتانسیل‌های شهر قم برای احداث طرح:

- ✓ پتانسیل رشد جمعیت و زائر پذیر بودن
- ✓ اهمیت به خانواده و مراکز تفریحی منطبق با سلیقه‌ی همه‌ی اعضای خانواده
- ✓ پایین بودن سرانه فرهنگی - تفریحی

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۱ هکتار

- ✓ ۲,۵۰۰ مترمربع واحدهای تجاری (فروشگاه کتاب + سال مطالعه + اتاق بازی کودکان + باغ کتاب کودکان)
- ✓ ۲,۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری (گالری هنرهای تجسمی + آمفی تئاتر)
- ✓ ۵۰۰ مترمربع واحدهای تجاری (کافه و رستوران)
- ✓ پارکینگ ۲ طبقه به مجموع مساحت ۴,۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

به ازای ۱۰۰۰ نفر جمعیت

افق ۱۴۱۴	افق ۱۴۰۵		
۱,۵۳۲,۵۹۷	۱,۴۵۰,۲۴۶	جمعیت استان قم	تقاضا
۲۲	۱۵	سرانه برنامه ریزی شده فضاهای فرهنگی و هنری استان قم (متر مربع)	
۳۰	۳۰	سرانه کتابخانه در استان قم (متر مربع)	
۲ مترمربع		سرانه محقق شده فضاهای فرهنگی و هنری استان قم (وضعیت فعلی)	عرضه
۳۰ مترمربع		سرانه فعلی کتابخانه در استان قم	
افق ۱۴۱۴: ۳۵ هزار مترمربع کمبود		افق ۱۴۰۵: ۲۱ هزار مترمربع کمبود	موازنه فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۳,۳۸۰ میلیارد ریال	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱,۵۵۱ میلیارد ریال
سود پیش بینی شده: ۱,۸۲۹ میلیارد ریال	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۴ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۸۱ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

۱۳- عنوان پروژه: پردیس سینمایی

محل پیشنهادی: محدوده خوابگاه دانشگاه مفید

پردیس سینمایی یا مجموعه سینمایی به سینمایی گفته می‌شود که دارای چند سالن نمایش، دست کم ۳ سالن و به طور معمول ۶ تا ۱۰ سالن، باشد. در بیشتر موارد سالن‌ها در یک ساختمان قرار گرفته‌اند. در پردیس‌های سینمایی بزرگ، گاهی بزرگ‌ترین سالن گنجایش تا چند هزار نفر را دارد که به آن مگاپلکس گفته می‌شود. در بعضی موارد مجموعه‌های سینمایی یا مجموعه‌های چند منظوره فرهنگی، تفریحی، تجاری همجوار یا در نزدیکی مراکز تفریحی-تجاری قرار می‌گیرند و در ارتباط با آن‌ها و به مثابه یک محل فرهنگی، تفریحی در فضای شهری عمل می‌کند.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

پتانسیل‌های شهر قم برای احداث طرح:

- ✓ پتانسیل رشد جمعیت و زائر پذیر بودن
- ✓ اهمیت به خانواده و مراکز تفریحی منطبق با سلیقه همه ی اعضای خانواده
- ✓ پایین بودن سرانه فرهنگی - تفریحی

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲،۰۰۰ مترمربع

- ✓ ۱،۰۰۰ مترمربع غرفه‌های تجاری (فروشگاهی)
- ✓ ۲،۰۰۰ مترمربع سالن‌های سینما
- ✓ ۱،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری (رستوران و سینمای بام مجموعه)
- ✓ پارکینگ ۲ طبقه به مجموع مساحت ۴،۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل / B.O.T



نتایج مطالعات بازار

مطالعات بازار		افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۴
تقاضا	نرخ رشد جمعیت استان قم تعداد صندلی های سینمایی مورد نیاز قم	۳.۷٪ ۴,۰۲۸	۲.۸٪ ۴,۱۴۱
عرضه	ظرفیت پردیس های سینمایی فعال استان قم ظرفیت سایر سالن های سینمایی	۶۰۰ صندلی ۱,۳۵۸ صندلی	
موازنه فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۲,۰۰۰ صندلی کمبود	افق ۱۴۱۴: ۲,۲۰۰ صندلی کمبود	

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱,۲۲۶ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱,۸۰۰ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۵۷۴ میلیارد ریال
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۸۰ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

۱۴- عنوان پروژه: مجتمع صنفی - کارگاهی

محل پیشنهادی: شهرک صنوف

شهرک صنفی کارگاهی یک نوع از شهرک های صنعتی است که بیشتر برای فعالیت های کوچک و متوسط در صنایع کوچک مورد استفاده قرار می گیرد. این شهرک ها معمولا شامل کارگاه های کوچک تولیدی، کسب و کارهای خانگی و واحدهای صنعتی کوچک هستند که برای تولید کالاهای محلی یا خدمات محلی فعالیت می کنند. اصولا در این نوع از شهرک های صنعتی واحدهای تولیدی یا کارگاه ها از ابعاد کوچک تری برخوردار هستند و ممکن است در یک منطقه کوچک تر و یا در یک شهرک کوچک تر جای گیرند. این شهرک ها به کسب و کارهایی که معمولا با کمترین تجهیزات و نیروی کار شروع می شوند فرصت می دهد تا در یک محیط صنعتی و با دسترسی به امکانات مورد نیاز خود رشد کنند.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

واحدهای صنفی - کارگاهی معمولا ارتباطات مستقیمی با شرکت ها و صنعت دارند. آنها ممکن است به عنوان تامین کنندگان یا تولید کنندگان محصولات خاص برای صنایع بزرگتر باشند. این واحدها معمولا در تامین محصولات و خدماتی که نیازمندی های محدودتر یا بازارهای خاصتر را پوشش می دهند نقش دارند و همچنین ممکن است در زنجیره تامین برای صنایع بزرگتر جایگاه ویژه ای داشته باشند.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریبا ۱۰ هکتار

✓ ۱۰,۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری / خدماتی

✓ ساختمان ۲ طبقه به مجموع مساحت ۶۰۰ مترمربع واحدهای اداری شهرک

✓ ۴۴,۰۰۰ مترمربع سوله ها و واحدهای اداری (خدماتی) داخل سوله ها

✓ پارکینگ مسطح به مجموع مساحت ۲۰,۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

مطالعات بازار		افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۴
تقاضا	نرخ رشد جمعیت استان قم تعداد صندلی های سینمایی مورد نیاز قم	۳.۷٪ ۵,۶۳۴	۲.۸٪ ۵,۷۹۲
عرضه	تعداد واحدهای صنفی _ کارگاهی فعال استان قم میانگین مساحت هر واحد صنفی کارگاهی فعال	۵,۴۳۳ واحد ۱,۰۰۰ مترمربع	
موازنه فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۳۸ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۴۵ هکتار کمبود	

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲,۲۸۳ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۹,۴۰۰ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۷,۱۱۷ میلیارد ریال
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۱۴۵ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	



مشخصات پروژه

۱۵- عنوان پروژه: شهر خودروهای باری و سنگین

محل پیشنهادی: سمت ترمینال مسافربری -
پارکسوار - زمین های بادبان

شهر خودروهای باری و سنگین یک شهرک یا منطقه صنعتی است که برای ارائه خدمات عمومی و تخصصی و تجمیع خودروهای مرتبط با حمل و نقل بار طراحی شده است. این شهرک ها معمولاً با داشتن تعمیرگاه های تخصصی، محل اسکان و اقامت بین راهی، خدمات رفاهی، غرفه های فروش قطعات، ایستگاه تامین سوخت و ... برای انواع وسایل نقلیه بزرگ، وسایل نقلیه سنگین حمل و نقل عمومی و وسایل نقلیه خاص برای حمل بار یا سفرهای بلند مدت استفاده می شوند. شهر خودروهای باری و سنگین یک مجتمع تخصصی است که برای تمرکز فعالیت ها و خدمات مرتبط با خودروهای باری و سنگین ساخته می شود و به صورت استراتژیک برای بهبود عملکرد و کارایی در بخش حمل و نقل و لجستیک طراحی شده است. این مرکز به دلیل موقعیت استراتژیک قم برای حرکت خودروهای سنگین به سراسر کشور، می تواند قم را به پایگاه مرجع خودرو در کشور تبدیل نماید.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

موقعیت جغرافیایی قم به گونه ای است که ماشین های سنگین اراضی قم را به عنوان یک مکان استراتژیک و مناسب جهت دریافت خدمات انتخاب خواهند نمود. این مرکز دارای امکانات زیر است:

- ✓ انواع باربری ها، آژانس حمل بار، نمایشگاه های خرید و فروش، کارگاه های تعمیرات فنی و ...، فروش قطعات و تجهیزات، پمپ های بنزین و گازوئیل و ...، پارکینگ، هتل و خدمات رفاهی، آژانس کرایه خودرو، آموزشگاه های مرتبط و ...

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲۰ هکتار

- ✓ ۱۰۰،۰۰۰ مترمربع واحدهای خدماتی (غرفه های خدماتی، تعمیرگاهی، فروش قطعات، آموزشگاه، خدمات رفاهی و ...)
- ✓ ساختمان ۲ طبقه به مجموع مساحت ۶۰۰ مترمربع واحدهای اداری شهرک
- ✓ پارکینگ مسطح به مجموع مساحت ۴۰،۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

افق ۱۴۱۰	مطالعات بازار	
۱۵۱ واحد	پیش بینی تعداد واحد مورد نیاز استان قم ارائه دهنده انواع خدمات خودروهای سنگین	تقاضا
۴۳ واحد	تعداد واحدهای صنفی ارائه دهنده انواع خدمات خودروهای سنگین	عرضه
افق ۱۴۱۰: ۲۰ هکتار کمبود	افق ۱۴۰۵: ۱۰ هکتار	موازنه فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱۶,۰۰۰ میلیارد ریال	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۴,۸۹۶ میلیارد ریال
سود پیش بینی شده: ۱۱,۱۰۴ میلیارد ریال	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۳۲۳ میلیارد ریال	

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۱۶- عنوان پروژه: مجتمع اقامتی کوچک

محل پیشنهادی: زمینی در محدوده ی مسجد مقدس جمکران و یا بلوار پیامبر اعظم

مجتمع های اقامتی اغلب به عنوان مکان هایی برای تفریح و استراحت در سفرها یا تعطیلات استفاده می شوند. آنها می توانند انواع مختلفی داشته باشند از جمله مجتمع های در کنار کوهستان یا ساحل، مجتمع های مسکونی برای زندگی دائم یا موقت و همچنین مجتمع های ترکیبی که همزمان امکانات تفریحی و مسکونی را فراهم می کنند. این اماکن معمولاً این امکان را فراهم می کنند تا از فضاهای مشترک و سرویس های اشتراکی بهره مند شوند و تجربه جامعی از زندگی و اقامت داشته باشند. استراحتگاه، مجتمع اقامتی، مجتمع رفاهی-تفریحی و مانند آن عناوینی هستند که به تأسیسات اقامتی که تلاش می کنند که بیشترین خدمات و امکانات لازم را برای مسافران در طول اقامتشان ارائه کنند گفته می شوند.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

مجتمع های اقامتی به عنوان یک انتخاب برای اقامت های بلند مدت و خانوادگی مورد توجه هستند. آنها فراهم کننده امکاناتی هستند که به میهمانان اجازه می دهند تا از امکانات هتلی استفاده و در عین حال با فضایی شبیه به خانه و محیطی آرام و خصوصی زندگی کنند. به دلیل آنکه این واحدها بیشتر برای سرمایه گذاری و استفاده از پتانسیل های مذهبی شهر قم است باید در مکانی با دسترسی راحت، ویوی مناطق مذهبی حرم مطهر و مسجد مقدس جمکران باشد.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی): تقریباً ۲ هکتار

- ✓ واحدهای مسکونی در ساختمان های ۴ طبقه به مجموع تقریبی مساحت ۴۲,۰۰۰ مترمربع
- ✓ فضای سبز مجموعه در مجموع به مساحت تقریبی ۱۶,۰۰۰ مترمربع
- ✓ پارکینگ مسطح به مجموع مساحت تقریبی ۱۶,۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: مشارکت مدنی (صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان)



نتایج مطالعات بازار

مطالعات بازار		افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۰
تقاضا	گردشگران با اقامت شبانه استان قم (تعداد)	۴۹۵،۰۶۴	۵۰۸،۹۲۶
عرضه	ظرفیت مراکز اقامتی در استان قم (تعداد)	۱۱،۷۲۵	۱۱،۷۲۵
موازنه فضای مورد نیاز		افق ۱۴۰۵: ۴۸۳،۳۳۹ واحد کمبود	افق ۱۴۱۰: ۴۹۷،۲۰۱ واحد کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۸،۸۱۹ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱۸،۸۰۵ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ۳،۲۸۳ میلیارد ریال	سود پیش بینی شده: ۶،۷۰۳ میلیارد ریال
سهم الشراکه سرمایه گذار: ۷۲.۹٪	سرمایه گذار PI (شاخص سود آوری): ۱.۱۳
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۳۱.۸۸٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۳.۴۹ سال

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۱۲،۱۰۲ میلیارد ریال

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰،۰۰۰ و ۵۴۰،۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۱۷- عنوان پروژه: بیزینس سنتر

محل پیشنهادی: زمینی در بلوار عمار یاسر- میدان مطهری

بیزینس سنتر مکانی است که به عنوان یک مرکز تجاری تعریف می‌شود و در آن شرکت‌ها، کسب و کارها و ادارات مختلف به صورت مشترک در یک محیط فیزیکی یا ساختمان قرار دارند. این مراکز اغلب امکانات اشتراکی ارائه می‌دهند که شامل اتاق‌های کنفرانس، اتاق‌های اجتماعات، خدمات اداری مشترک، و فضاهای تفریحی می‌شوند. هدف اصلی بیزینس سنترها ایجاد یک محیط کاری اثربخش و هماهنگ برای تجارت‌ها و کارآفرینان است، جایی که مبادلات تجاری، شبکه‌سازی، و همکاری‌های تجاری ممکن باشند.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

استان قم براساس آخرین اطلاعات با متوسط استانداردهای کاربری اداری-انتظامی و تجاری-خدماتی فاصله‌ی ۲.۹۹ متر مربعی داشته و در سال‌های آتی با رشد جمعیت در صورت عدم افزایش فضاهای اداری-تجاری این فاصله افزایش نیز خواهد یافت که این فاصله نشان دهنده‌ی پتانسیل استان قم جهت توسعه‌ی کاربری اداری-انتظامی و تجاری-خدماتی برخوردار است.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی: تقریباً ۲,۰۰۰ مترمربع)

۷ واحدهای تجاری / اداری در ساختمان ۶ طبقه به مجموع مساحت تقریبی ۶,۰۰۰ مترمربع

۷ پارکینگ طبقاتی به مجموع مساحت تقریبی ۴,۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

مطالعات بازار		افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۰
تقاضا	سرانه کاربری تجاری-خدماتی و اداری-انتظامی استان قم (متر مربع) فضای مورد نیاز برای کاربری اداری-انتظامی و تجاری-خدماتی استان قم(متر مربع)	۶.۵	۶.۵
عرضه	مجموع سرانه کاربری اداری-انتظامی و تجاری-خدماتی (متر مربع) در استان قم	۳.۵۱	۳.۵۱
موازنه فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۴.۳ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۴.۵ هکتار کمبود	

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱,۸۴۱ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۴,۰۷۴ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۲,۲۳۲ میلیارد ریال
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۱۳۲ میلیارد ریال	

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

محل پیشنهادی: بلوار پیامبر اعظم شهر قم

۱۸- عنوان پروژه: پارک ادیان

پارک‌های موضوعی از لحاظ فیزیکی، مکان‌هایی هستند که به طور خاص برای ارائه تجربیات تفریحی، آموزشی، یا فرهنگی طراحی شده‌اند و اغلب یک موضوع یا تم خاص را دنبال می‌کنند. این پارک‌ها عمدتاً شامل زمین‌ها، ساختمان‌ها، تجهیزات، و فضاهای سبز می‌شوند که به منظور جذب بازدیدکنندگان و ارتقاء کیفیت زندگی شهری طراحی شده‌اند و به طور خاص پارک تاریخی، فرهنگی و مذهبی: این پارک‌ها با نگهداری و نمایش میراث‌های فرهنگی، تاریخی و مذهبی یک منطقه، به بازدیدکنندگان فرصت می‌دهند تا با گذشته و فرهنگ محلی آشنا شوند و عقاید مختلف را بشناسند.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

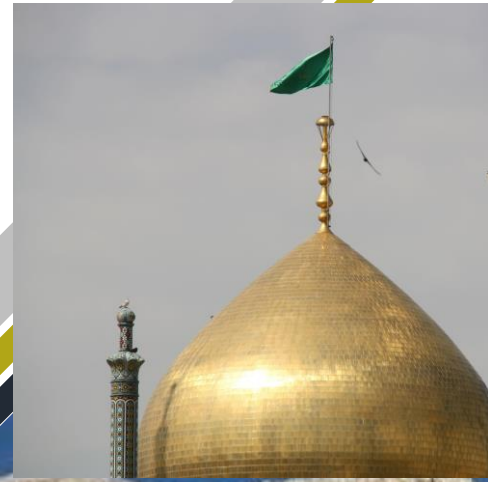
با توجه به ویژگی‌های طرح شهروندان، مسافران، زائرین و عموم مردم تمایل به استفاده از این پارک را خواهند داشت، پتانسیل بالای شهر قم جهت توسعه‌ی سرانه‌های تفریحی و گردشگری از دو منظر قابل توجیه است:

- ✓ پایین‌تر بودن سرانه‌ی فضای سبز تفریحی جهت استفاده‌ی شهروندان شهر قم
- ✓ استفاده‌ی زائرین و گردشگران علاوه بر شهروندان شهر قم.

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی: تقریباً ۲۱,۰۰۰ مترمربع)

- ✓ فضای پارک در مجموع به مساحت تقریبی ۱۴,۰۰۰ مترمربع
- ✓ واحدهای تجاری مجموعه در مجموع به مساحت ۳,۰۰۰ مترمربع
- ✓ پارکینگ مسطح به مجموع مساحت تقریبی ۴,۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

مطالعات بازار		مطالعات بازار
افق ۱۴۱۴	افق ۱۴۰۴	جمعیت استان قم
۱,۶۳۸,۰۰۰	۱,۴۷۲,۰۰۰	سرايه تفريحي طبق برنامه راهبردي استان (متر مربع)
۳.۱	۳	عرضه
۲.۵۷	۲.۵۷	سرايه فضاي سبز تفريحي استان قم (مترمربع)
افق ۱۴۱۰: ۸۷ هکتار کمبود		موازنه فضاي مورد نياز
		افق ۱۴۰۵: ۶۳ هکتار کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱,۲۴۱ میلیارد ریال

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۳,۰۰۰ میلیارد ریال

سایر هزینه ها: ---

سود پیش بینی شده: ۱,۷۵۹ میلیارد ریال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪

دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال

خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۸۸ میلیارد ریال

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۱۹- عنوان پروژه: شهرک بازیافت

محل پیشنهادی: جاده کوه سفید

بازیافت، فرآیند جمع‌آوری و پردازش موادی است که به عنوان زباله دور ریخته می‌شوند. در مناطق پرجمعیت که برای دفن هر تن زباله هزینه‌های گزافی پرداخت می‌شود، بازیافت می‌تواند مقادیر زیادی از بودجه‌های شهری را کم کند. تجزیه و تحلیل اقتصادی نشان می‌دهد که بازیافت زباله و پسماند می‌تواند درآمدی سه برابر حاصل از دفع زباله تولید کند. شهرک بازیافت، یک منطقه صنعتی یا شبه‌صنعتی است که به طور خاص برای مدیریت و پردازش مواد بازیافتی طراحی و احداث شده است. این شهرک‌ها با هدف کاهش زباله‌ها، حفظ منابع طبیعی، و حمایت از محیط زیست فعالیت می‌کنند و به دنبال افزایش بهره‌وری در فرآیند بازیافت هستند. از کاربردهای این شهرک می‌توان به کاهش و پردازش زباله‌ها، تفکیک زباله‌ها، تولید انرژی، تصفیه پساب صنعتی، آموزش و مشاوره به صنایع و عموم در زمینه پسماند و تفکیک زباله، تحقیق و توسعه در زمینه تکنولوژی‌های پردازش زباله و ... اشاره کرد.

معرفی و ویژگی‌های فنی پروژه

در سطح استان قم شهرکی تحت عنوان شهرک بازیافت که محلی برای تجمیع واحدهای فعال بازیافت و پسماند این استان باشد، وجود نداشته در حالیکه در استان‌های قبیل تهران، سمنان و اصفهان کلنگ احداث چنین شهرکی زده شده است که باتوجه به جمعیت رو به رشد این استان لزوم احداث این شهرک احساس می‌گردد.

مشخصات محدثات و ساختمان‌های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی: تقریباً ۲۰ هکتار)

- ✓ سوله‌ها و واحدهای خدماتی داخل سوله‌ها (پردازش و تفکیک زباله) به مجموع مساحت تقریبی ۱۱۰،۰۰۰ مترمربع
- ✓ تصفیه‌خانه شهرک به مجموع مساحت ۱،۰۰۰ مترمربع (تصفیه پساب‌ها)
- ✓ انبارهای شهرک به مجموع مساحت ۲۰،۰۰۰ مترمربع (جمع‌آوری زباله، تفکیک و پردازش، فرآوری و تولید انرژی)
- ✓ واحدهای اداری شهرک به مساحت ۴۰۰ مترمربع و پارکینگ مسطح به مساحت ۱۵،۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

مطالعات بازار

افق ۱۴۱۴	افق ۱۴۰۵		
۴۲۰	۴۵۰	سراجه تولید پسماند هر شهروند در استان قم (گرم در روز) پیش بینی تعداد واحدهای صنعتی بازیافت فعال مورد نیاز استان قم پیش بینی فضای مورد نیاز مفید برای هر واحد (مترمربع)	تقاضا
۴۹	۴۸		
۵,۰۰۰	۵,۰۰۰		
۰	۰	شهرک های بازیافت فعال استان قم (هکتار)	عرضه
افق ۱۴۱۰: ۲۵ هکتار کمبود		افق ۱۴۰۵: ۲۴ هکتار کمبود	موازنه فضای مورد نیاز

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱۹,۵۰۰ میلیارد ریال	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۶,۰۴۱ میلیارد ریال
سود پیش بینی شده: ۱۳,۴۵۹ میلیارد ریال	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۳۹۹ میلیارد ریال	

*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰,۰۰۰ و ۵۴۰,۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.



مشخصات پروژه

۲۰- عنوان پروژه: خیابان هوشمند (smart street)

محل پیشنهادی: میدان مطهری

ایده ی خیابان هوشمند مدتهاست که در ذهن بسیاری از افراد متخصص در حوزه های مختلف و به طور ویژه متخصصی حوزه ساختمان سازی، انرژی و الکترونیک جزو برترین و جدیدترین ایده ها می باشد. خیابان های هوشمند با بهره گیری از فناوری های پیشرفته می توانند زندگی شهروندان را بهبود بخشیده، مصرف انرژی را کاهش دهند، و به ایجاد شهرهایی پایدار و کارآمد کمک کنند. این خیابان به عنوان الگویی از شهرهای هوشمند که نه تنها به بهبود کیفیت زندگی کمک می کنند، بلکه می توانند به رشد اقتصادی و جذب سرمایه گذاری نیز منجر شوند. برخی از ویژگی های این خیابان مانند کنترل ترافیک هوشمند، روشنایی هوشمند، پارکینگ هوشمند، فضاهای تفریحی و سرگرمی هوشمند، عرضه ی محصولات Hi-Tech، عرضه ی محصولات تکنولوژی محور در عرصه های مختلف، عرضه ی محصولات شرکت های دانش بنیان و ... است

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

پتانسیل های شهر قم جهت پیاده سازی طرح:

- ✓ سهم شرکت های دانش بنیان فعال در استان قم با سهم جمعیت این استان از جمعیت کشور برابر است.
- ✓ با توجه به بافت شهر قم که به دلیل باورها به مواردی از جمله حفظ محیط زیست، حفظ و صرفه جویی در انرژی و ... اهمیت می دهند می توان انتظار داشت از خدمات و محصولات ارائه دهنده ی این غرفه ها استقبال شود.
- ✓ به دلیل بافت جمعیت از بخش هایی که خدمات تفریحی مثل گیم نت و .. ارائه می دهند استقبال خواهد شد.
- ✓ این طرح می تواند به عنوان یک جاذبه ی گردشگری نیز برای زائرین و مسافرین باشد.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی: تقریباً ۴،۰۰۰ مترمربع)

- ✓ محوطه سازی فضای خیابان در مجموع به مساحت ۲،۰۰۰ مترمربع (نصب تجهیزات کنترل ترافیک، تفریحی، نورپردازی هوشمند و ...)
- ✓ واحدهای تجاری به مساحت ۲،۰۰۰ مترمربع (عرضه ی محصولات Hi-Tech، تکنولوژی محور، محصولات دانش بنیان، سرگرمی و گیم نت)
- ✓ پارکینگ به مساحت ۴،۰۰۰ مترمربع (نصب تجهیزات پارک هوشمند، پرداخت هوشمند و ...)

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

۱۴۰۲	مطالعات بازار	
۱۶۶ ۵۰	تعداد شرکت های دانش بنیان استان قم حداق فضای مورد نیاز برای عرضه و نمایش خدمات و محصولات هر شرکت دانش بنیان (مترمربع)	تقاضا
۰	فضای مفید تجاری برای عرضه و نمایش خدمات و محصولات Hi-Tech (مترمربع)	عرضه
موازنه فضای مورد نیاز		در حال حاضر و در افق های آتی ۱۴۰۵ و ۱۴۱۰: حداقل ۵،۰۰۰ مترمربع کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۳،۰۰۰ میلیارد ریال	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۷۴۰ میلیارد ریال
سود پیش بینی شده: ۲،۲۶۰ میلیارد ریال	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۲.۹۳ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۷٪
خالص ارزش فعلی کل سرمایه در سال اول ساخت (NPV) در ۲۱٪: ۵۲ میلیارد ریال	
*محاسبات طرح براساس میانگین ماهانه نرخ تسعیر ارز (آذر ماه ۱۴۰۲) در سامانه سنا و بازار آزاد به ترتیب معادل ۴۳۰،۰۰۰ و ۵۴۰،۰۰۰ ریال به ازای هر یورو بوده است.	

مشخصات پروژه

۲۱- عنوان پروژه: احداث شهربازی

محل پروژه: بوستان کوثر

مجموعه شهربازی روباز به همراه غرفه تنقلات و آبمیوه بستنی در زمینی به مساحت ۴۷۵۰ مترمربع در بوستان کوثر طراحی شده است.

موقعیت بوستان کوثر

بوستان کوثر با مساحت ۱۰ هکتار در منطقه ۴ شهرداری واقع شده و از شمال به بلوار عماد مغنیه محدود میشود و از غرب به بلوار شهید آوینی، از جنوب به باغ پرندگان و از شرق نیز به کوه های صفاشهر محدود میشود.

در همسایگی محل پروژه می توان به جاذبه های گردشگری شامل باغ پرندگان، بوستان خضر و موزه دفاع مقدس اشاره کرد. منطقه سالاریه، صفاشهر، شهرک قدس و زنبیل آباد در مجاورت پروژه هستند و نقش مهمی را بر مسائل گردشگری بوستان کوثر خواهند داشت.



نتایج مطالعات بازار

مجموعه شهربازی بوستان کوثر در محدوده منطقه ۴ شهری می تواند پذیرای شهروندان و زائران شهر قم باشد. منطقه ۴ شهرداری با ۲۹۰۱ هکتار مساحت؛ تقریباً ۲۰۰ هزار نفر از جمعیت شهر قم را در خود اسکان داده است. مناطق مسکونی اطراف طرح؛ شامل محله صفاشهر، سالاریه، زنبیل آباد، بنیاد و شهرک قدس می باشد و بسیاری از امکانات و زیرساخت های تفریحی (رستوران، فست فود، خانه های بازی، تالارهای عروسی و غیره) در این مناطق واقع شده اند و با توجه به پتانسیل منطقه تقاضای بالایی را می توان برای طرح پیش بینی کرد.

از عمده رقبای این طرح می توان به شهربازی بوستان غدیر و بوستان علوی اشاره کرد و سایر شهربازی ها از وسعت و تنوع کافی برخوردار نیستند و یا بعضاً در سایر مناطق شهری واقع شده اند. در مجموع شهرقم از زیرساخت های تفریحی مخصوصاً شهربازی برخوردار نبوده و بازار بکری برای توسعه این کسب و کار دارد.

نتایج مالی، اقتصادی

درآمد سالیانه: ۶۰ میلیارد ریال	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۳۰۰ میلیارد ریال
سود پیش بینی شده: ۳۰ میلیارد ریال	هزینه های جاری سالیانه: ۳۰ میلیارد ریال
دوره بازگشت سرمایه: ۱۳ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۳۰٪
	مدت زمان ساخت: ۲ سال



مشخصات پروژه

۲۲- عنوان پروژه: احداث رستوران کافی شاپ | محل پروژه: بوستان زائر

مجموعه تفریحی با زیربنای ۸۷۰ مترمربع با کاربری های رستوران، کافی شاپ و غرفه های تجاری در بوستان زائر طراحی شده است. رستوران ۳۰۰ مترمربع؛ کافی شاپ ۱۰۰ مترمربع؛ ۴ باب غرفه تجاری به مساحت ۲۴۰ مترمربع؛ ۱۰۰ مترخدماتی؛ ۹۰ مترنمازخانه و سرویس بهداشتی ۴۰ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بوستان زائر

بوستان زائر با مساحت ۲۰ هکتار از شمال به بزرگراه اصلی محدود میشود که از امتداد بلوار ولیعصر به شهرک قدس و به سمت مسجد مقدس جمکران ادامه می یابد و از غرب به نزدیک دیواره محدوده اراضی نظامی، از جنوب به دامنه جنوبی کوه دوبرادران و از شرق نیز به محل تقاطع بزرگراه جمکران به بنیاد و بزرگراه شمالی زمین محدود میشود.

در همسایگی محل پروژه می توان به حضور پررنگ و اثرگذار مسجد مقدس جمکران و زیارتگاه خضر نبی اشاره کرد. این دو عنصر گرچه در مجاورت پروژه نیستند اما نقش مهمی را به خصوص در آینده نزدیک و با اجرا شدن طرح جامع مسجد جمکران و محوطه بوستان خضر نبی بر مسائل گردشگری و جمعیتی بوستان زائر خواهند داشت و همچنین روند توسعه شهرک قدس نشان از نزدیک شدن محدوده این شهرک به سایت پروژه دارد



نتایج مطالعات بازار

مجموعه رستوران کافی شاپ زائر در محدوده منطقه ۴ شهری می تواند پذیرای شهروندان و زائران مسجد مقدس جمکران باشد. منطقه ۴ شهرداری با ۲۹۰۱ هکتار مساحت؛ تقریباً ۲۰۰ هزار نفر از جمعیت شهر قم را در خود اسکان داده است. سالانه تقریباً ۲۰ میلیون نفر از سراسر کشورهای اسلامی زائر مسجد مقدس جمکران می باشند که برخی از این زائران به جهت نزدیکی و سهولت دسترسی و امکان استفاده از خدمات تفریحی اقامتی بوستان می توانند جذب این پروژه شوند.

مناطق مسکونی اطراف طرح؛ مسجد مقدس جمکران و بوستان زائر(۲۰ هکتار برای فاز دوم) در حال توسعه می باشند. برای شهروندان قمی، منطقه ۴ شهری یکی از انتخاب های آنان برای تفریح و گردشگری می باشد و یکی از تفریحات مردم برای ایام تعطیل هفته استفاده از رستوران ها می باشد. با توجه به پتانسیل منطقه تقاضای بالایی را می توان برای طرح پیش بینی کرد.

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱۵۰ میلیارد ریال	درآمد سالیانه: ۸۰ میلیارد ریال
هزینه های جاری سالیانه: ۶۰ میلیارد ریال	سود پیش بینی شده: ۲۰ میلیارد ریال
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۳۰٪	دوره بازگشت سرمایه: ۱۰ سال
مدت زمان ساخت: ۲ سال	



مشخصات پروژه

۲۳- عنوان پروژه: احداث مجموعه خدماتی گردشگری

این مجموعه با زیربنای ۴۰۰۰۰ مترمربع در ۸ طبقه شامل ۲ طبقه پارکینگ و ۶ طبقه شامل کاربری های اقامتی؛ شهربازی؛ فودکورد؛ سینما و سالن های ورزشی و تالار پذیرایی می باشد.

موقعیت بوستان خضر

بوستان خضر نبی با مساحت ۵۵۰ هزار مترمربع، بخشی از پروژه بزرگ پارک هزار هکتاری شهر قم است که در بستر توپوگرافی کوهستانی با امکاناتی نظیر سه مسیر پیاده روی، مسیر ویژه دوچرخه سواری، چهار زمین روباز ورزشی، پیست اسکیت، برکه مصنوعی، آلاچیق، پارکینگ، نمازخانه و سرویس بهداشتی در حدفاصل ابتدای بلوار شهید آوینی تا کوه خضر نبی احداث شده و با تکمیل مراحل عمرانی به بهره برداری می رسد. کاشت درختان میوه مانند انار، انجیر، زیتون، توت و انگور در بوستان خضر نبی مورد توجه بوده و پیش بینی می شود این بوستان به دلیل دارا بودن موقعیت ویژه در ارتفاعات و اشراف به شهر قم به یکی از تفرجگاه های مهم شهری تبدیل شود.



نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱۰ هزار میلیارد ریال

درآمد سالیانه: ۱۵۱۲ میلیارد ریال

هزینه های جاری: ۱۲۸۴ میلیارد ریال

سود پیش بینی شده: ۲۲۸ میلیارد ریال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۳۰٪

دوره بازگشت سرمایه: ۲۵ سال

مدت زمان ساخت: ۵ سال



مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۲۴- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اداری

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۶۷۲ مترمربع با کاربری تجاری در ۱۰ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی، با تراکم ۵۵۰ درصد و سطح اشغال هر طبقه ۵۵ درصد؛ با زیربنای کل ۲۷۳۵۶ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک SW25



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۴۷۵۸ میلیارد ریال
قدرالسهم شریک: ۶۲ درصد	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۵۷٪
	نرخ تورم: ۳۰ درصد

مشخصات پروژه

۲۵- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری مسکونی | محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم (ص)

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۹۴۹ مترمربع با کاربری تجاری در ۸ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی ، با تراکم ۴۸۰ درصد و سطح اشغال هر طبقه ۶۰ درصد؛ با زیربنای کل ۱۳۴۴۸ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک SW22



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲۳۶۱ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۱ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۷۳٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد



مشخصات پروژه

۲۶- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری مسکونی | محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم (ص)

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۸۸۰ مترمربع با کاربری تجاری در ۸ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی ، با تراکم ۴۸۰ درصد و سطح اشغال هر طبقه ۶۰ درصد؛ با زیربنای کل ۱۲۹۷۲ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک SW23



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲۲۷۹ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۱ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۸۳٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد



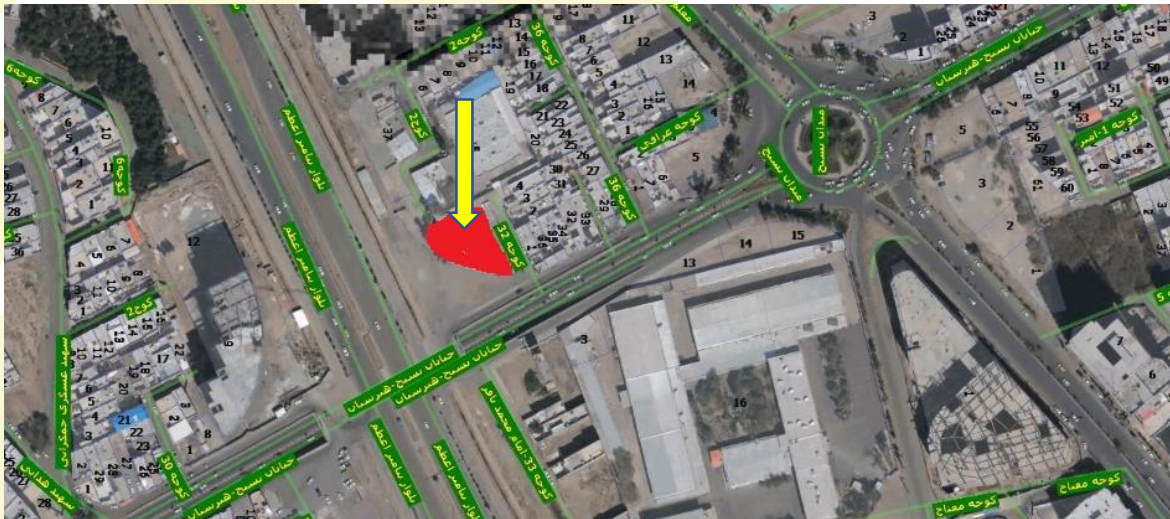
مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۲۷- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری مسکونی

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۴۳۸ مترمربع با کاربری تجاری در ۱۰ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی، با تراکم ۵۵۰ درصد و سطح اشغال هر طبقه ۵۵ درصد؛ با زیربنای کل ۱۰۷۱۶ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک NE20



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱۹۱۱ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۰ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۷۰٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد



مشخصات پروژه

۲۸- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری مسکونی | محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۳۶۷۱ مترمربع با کاربری تجاری در ۸ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی، با تراکم ۴۸۰ درصد و سطح اشغال هر طبقه ۶۰ درصد؛ با زیربنای کل ۹۴۳۳۰ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک NE22



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱.۷ همت

قدرالسهم شریک: ۶۱ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۷۹٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد



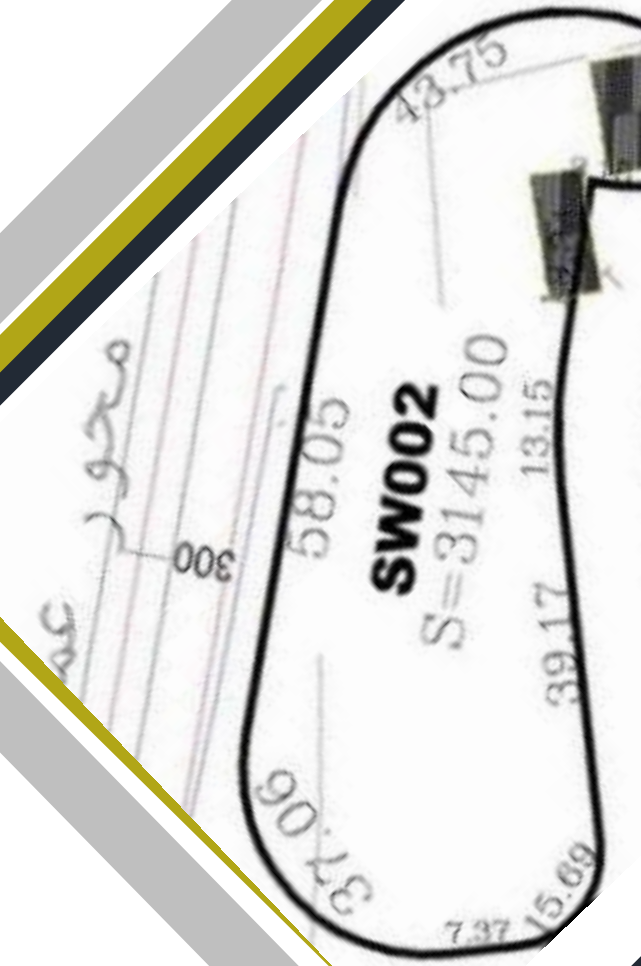
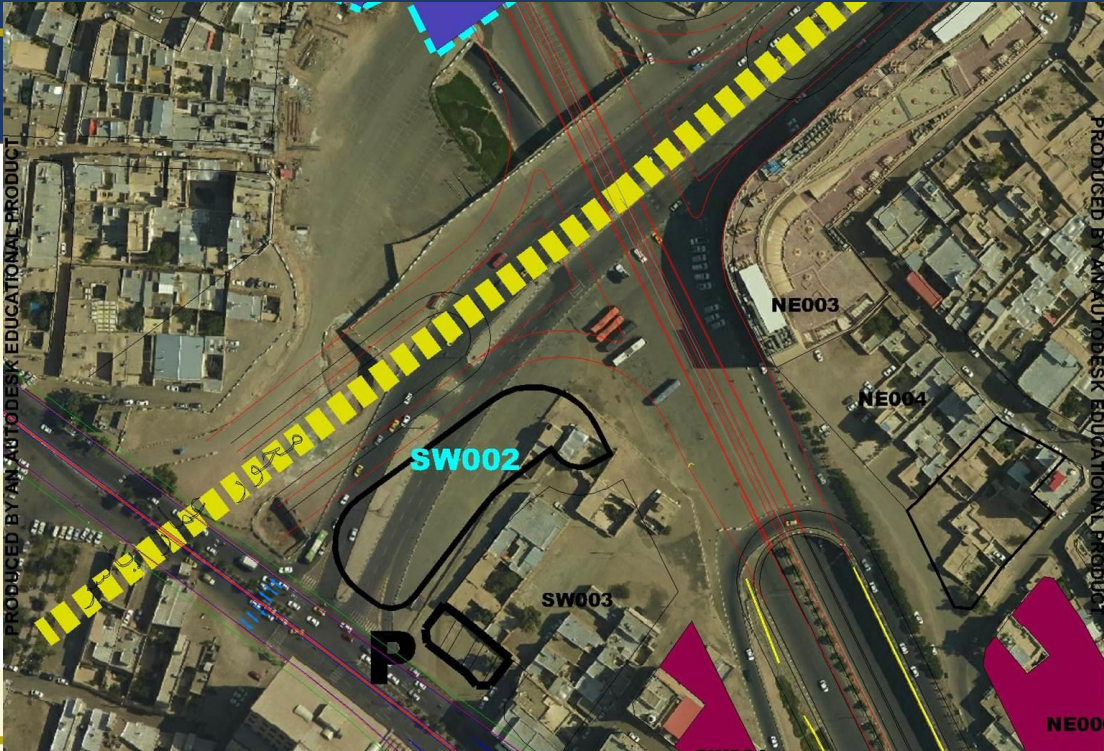
مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۲۹- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اقامتی

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۱۴۵ مترمربع در ۶ طبقه روی زمین، با تراکم ۳۸۰ درصد و سطح اشغال همکف تجاری ۸۰ درصد و ۵ طبقه اقامتی با سطح اشغال ۶۰ درصد و ۲ طبقه منفی با سطح اشغال ۸۰ درصد؛ با زیربنای کل ۱۶۹۸۳ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک SW2



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز:

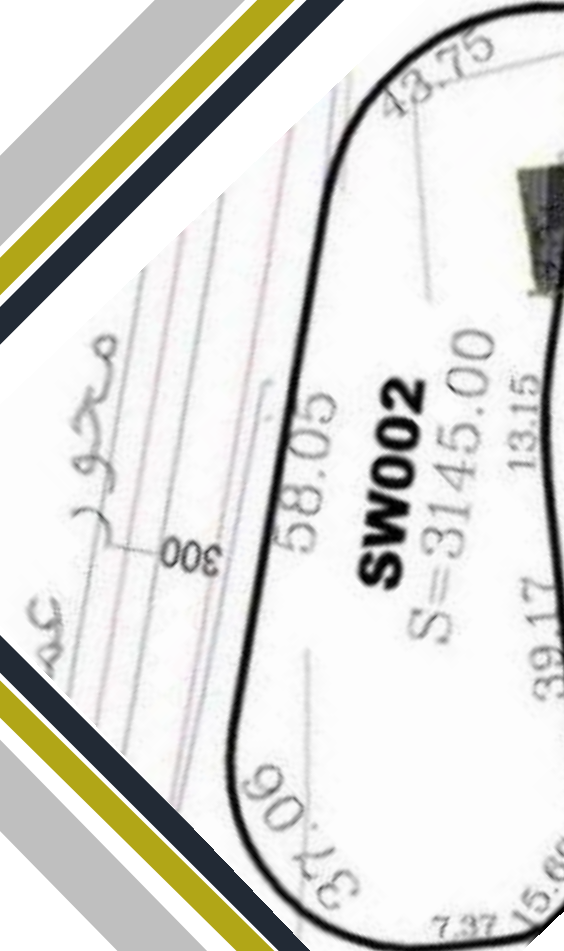
قدرالسهم شریک: ۶۱ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۷۹٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد



مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۳۰- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اداری

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۹۹۹ مترمربع با کاربری تجاری در ۱۰ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی، با تراکم ۵۵۰ درصد و سطح اشغال هر طبقه ۵۵ درصد؛ با زیربنای کل ۲۲۳۴۳ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک SW26



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۳۹۲۸ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۲ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۶۸٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد

مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار بهشتی

۳۱- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اداری

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۲۲۱ مترمربع با کاربری تجاری در ۵ طبقه روی زمین و ۲ طبقه منفی، با تراکم ۴۰۰ درصد و سطح اشغال همکف ۸۰ درصد و طبقات فوقانی ۶۰ درصد؛ با زیربنای کل ۱۰۶۶۱ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱۸۴۴ میلیارد ریال
قدرالسهم شریک: ۶۰ درصد	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۷۴٪
	نرخ تورم: ۳۰ درصد

مشخصات پروژه

محل پروژه: میدان امام

۳۲- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری خدماتی

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۵۵۳ مترمربع در ۷ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی ، با تراکم ۴۶۰ درصد و سطح اشغال همکف و اول ۸۰ درصد و طبقات فوقانی ۶۰ درصد؛ با زیربنای کل ۱۷۸۷۱ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲۸۶۰ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۴ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۴۳٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد



مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۳۳- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اقامتی

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۹۵۸۲ مترمربع در ۱۰ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی، با تراکم ۴۵۰ درصد و سطح اشغال همکف ۴۵ درصد و؛ با زیربنای کل ۲۴۳۴۲۹ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه بلوک SW35



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲۸۶۰ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۹ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۵۰٪



مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۳۴- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اقامتی

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۵۰۴ مترمربع در ۸ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی ، با تراکم ۴۰۰ درصد و سطح اشغال همکف ۵۰ درصد و؛ با زیربنای کل ۲۴۳۴۲۹ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه بلوک NE47



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۲۸۰۸ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۷ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۴۲٪

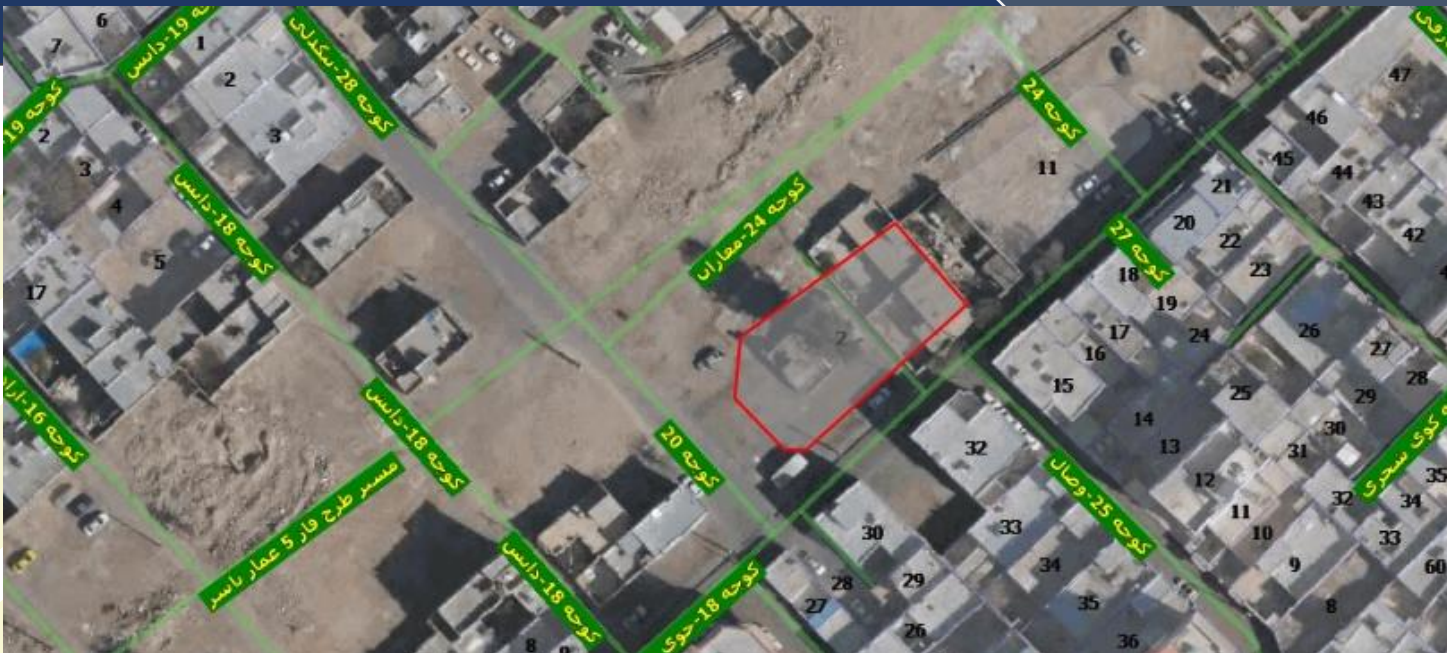


مشخصات پروژه

۳۵- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری خدماتی | محل پروژه: فاز ۵ بلوار عمار یاسر

این پروژه در زمینی به مساحت ۷۰۶.۶ مترمربع در ۷ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی ، با تراکم ۴۶۰ درصد و سطح اشغال همکف و طبقه اول ۸۰ درصد و؛ با زیربنای کل ۴۹۴۶ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه بلوک



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱۰۰۰ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۴۳ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۴۹٪



مشخصات پروژه

۳۶- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری خدماتی | محل پروژه: فاز ۵ بلوار عمار یاسر

این پروژه در زمینی به مساحت ۴۷۱ مترمربع در ۷ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی ، با تراکم ۴۶۰ درصد و سطح اشغال همکف و طبقه اول ۸۰ درصد و؛ با زیربنای کل ۲۴۹۹ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه بلوک



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۶۵۱ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۴۲ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۳۵٪



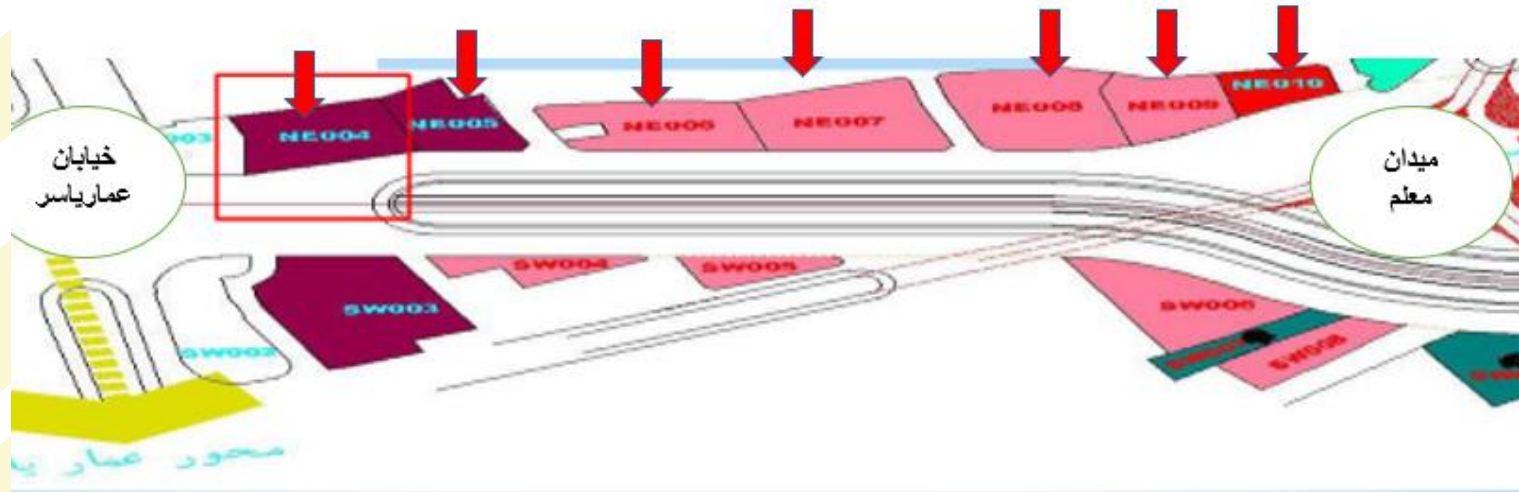
مشخصات پروژه

۳۷- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اقامتی | محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۸۱۴۳ مترمربع در ۶ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی، با تراکم ۳۶۰ درصد و سطح اشغال همکف ۶۰ درصد و؛ با زیربنای کل ۱۰۳۴۱۵ مترمربع طراحی شده است. عرصه تملک نشده معادل ۱۱۰۷۵ مترمربع می باشد.

موقعیت پروژه بلوک های NE4 الی NE10

جانمایی بلوک ها - حدفاصل خیابان عمار یاسر و میدان معلم



نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۳۱۵۳۹ میلیارد ریال	آورده شهرداری: بخشی از زمین و عوارض
عرصه تملک نشده: ۱۱۰۷۵	قدرالسهم شریک: ۴۲ درصد
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۴۱٪	دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

ردیف	بلوک	مساحت تملک شده	مساحت تملک نشده	مساحت کل عرصه	مساحت زیربنا
۱	NE4	۱,۳۲۰	۱,۴۹۷	۲,۸۱۷	۱۶,۰۵۷
۲	NE5	۵۷۳	۱,۳۹۴	۱,۹۶۷	۱۱,۲۱۲
۳	NE6	۸۴۹	۱,۸۹۲	۲,۷۴۱	۱۵,۶۲۴
۴	NE7	۱,۶۲۴	۱,۸۷۶	۳,۵۰۰	۱۹,۹۵۰
۵	NE8	۱,۳۹۳	۲,۳۹۶	۳,۷۸۹	۲۱,۵۹۷
۶	NE9	۸۳۸	۱,۲۳۹	۲,۰۷۷	۱۱,۸۳۹
۷	NE10	۴۷۱	۷۸۱	۱,۲۵۲	۷,۱۳۶
جمع کل		۷,۰۶۸	۱۱,۰۷۵	۱۸,۱۴۳	۱۰۳,۴۱۵



مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۳۸- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اقامتی

این پروژه در زمینی به مساحت ۵۶۱۳ مترمربع در ۱۷ طبقه ؛ ۱۱ طبقه روی زمین و ۶ طبقه منفی ، کاربری طبقات منفی یک الی مثبت یک ؛ تجاری با سطح اشغال ۸۰ درصد و طبقات ۲ الی ۱۰ با کاربری اقامتی و سطح اشغال ۶۰ درصد و بام رستوران با سطح اشغال ۲۰ درصد؛ با زیربنای کل ۶۷۳۵۶ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه بلوک SW10



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض	حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱۷۹۹۱ میلیارد ریال
قدرالسهم شریک: ۷۲ درصد	سایر هزینه ها: ---
دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۸۴٪



مشخصات پروژه

۳۹- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری مسکونی | محل پروژه: بلوار شهید روحانی

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۴۷.۵ مترمربع با کاربری تجاری مسکونی در ۴ طبقه روی زمین و ۱ طبقه منفی، سطح اشغال همکف ۸۰ درصد و طبقات فوقانی ۶۰ درصد؛ با زیربنای کل ۱۱۸۲ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت پروژه



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱۹۹ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۴۳ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۶۶٪

نرخ تورم: ۳۰ درصد



مشخصات پروژه

محل پروژه: بلوار پیامبر اعظم(ص)

۴۰- عنوان پروژه: احداث مجتمع تجاری اداری

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۵۳۵ مترمربع با کاربری تجاری اداری در ۱۰ طبقه روی زمین و ۳ طبقه منفی، با تراکم ۵۵۰ درصد و سطح اشغال هر طبقه ۵۵ درصد؛ با زیربنای کل ۱۸۸۸۶ مترمربع طراحی شده است.

موقعیت بلوک SW16



نتایج مالی، اقتصادی

آورده شهرداری: زمین و عوارض

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۳۷۳۵ میلیارد ریال

قدرالسهم شریک: ۶۱ درصد

سایر هزینه ها: ---

دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال

نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۵۹٪



آدرس: قم، بلوار امام موسی صدر - شهرداری قم - طبقه سوم - سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

شماره تماس: ۰۲۵-۳۶۱۰۴۳۴۴

www.invest.qom.ir