



فرصت های سرمایه گذاری شهرداری قم



شرکت مشاور مطالعات سرمایه گذاری
سان اوج پویان اسنادانا

فهرست

- ۱- میدان پروتئین ۴
- ۲- هتل بیمارستان ۶
- ۳- مجتمع صنفی برق ۸
- ۴- شهرک انبارهای مواد غذایی، دارویی و بهداشتی ۱۰
- ۵- انبار لجستیک ۱۲
- ۶- شهرک تجهیزات پزشکی ۱۴
- ۷- شهر انگستر ۱۶
- ۸- شهرک فناوری ۱۸
- ۹- شهر کفش ۲۰
- ۱۰- شهر مواد غذایی، ارگانیک و گیاهان دارویی ۲۲
- ۱۱- صنایع تبدیلی ۲۴

۱۲- باغ کتاب ۲۶

۱۳- پردیس سینمایی ۲۸

۱۴- مجتمع صنفی - کارگاهی ۳۰

۱۵- شهر خودرو ۳۲

۱۶- مجتمع های اقامتی کوچک ۳۴

۱۷- بیزینس سنتر ۳۶

۱۸- پارک ادیان ۳۸

۱۹- شهرک بازیافت ۴۰

۲۰- اسمارت استریت ۴۲

مشخصات پروژه

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 (۳ هکتار) 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

- ✓ ۲،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

عنوان پروژه: هتل بیمارستان

محل پیشنهادی: بلوار پیامبر اعظم

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 سویی 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 کنند.

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 (اورهال): 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

عنوان پروژه: مجتمع صنفی برق

محل پیشنهادی: پشت ترمینال مسافربری شهر قم

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

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	۴۰۰
	۲۷۷	
	۲۸۵	
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

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

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

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

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

عنوان پروژه: شهرک تجهیزات پزشکی

محل پیشنهادی: شهرک پردیسان

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 ویژگی های فنی پروژه

به دلیل محدودیت زیرساخت های توسعه ی تجهیزات پزشکی در استان قم، سهم این استان از طرح های توسعه ی کشور به شدت کاهش یافته و از ۴٪ به ۰.۵٪ خواهد رسید که نشان دهنده ی ضرورت ایجاد چنین زیرساختی در استان برای حفظ سهم فعلی استان است.

مشخصات محدثات و ساختمان های 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 سوله ها
- ✓ 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
	٪۰.۵	٪۰.۵	تعداد مجوزهای طرح توسعه تجهیزات پزشکی در قم
	٪۷۰۰	٪۷۰۰	نرخ رشد کشور در زمینه تجهیزات پزشکی
	۲۵۲	۱۸۹	تعداد واحدهای پیش بینی شده برای استان قم
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.			
موازنه بازار فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۳ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۶ هکتار کمبود	

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۵۷۶ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۲,۵۲۲ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۱,۹۴۶ 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 : 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

عنوان پروژه: شهر انگشتر

محل پیشنهادی: روبروی بوستان هاشمی شهر قم

از مشکلاتی که باعث شده بیشتر افراد قم را به شهر انگشتر 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 انگشتر 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 انگشترسازی 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

انگشتر یکی از سوغاتی‌های مشهور و قدیمی این شهر مقدس به شمار می‌رود و به همین دلیل به شهر قم شهر انگشتر نیز می‌گویند. استان قم با وجود زائر پذیری 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 ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی: تقریباً ۲,۰۰۰ مترمربع)

✓ ساختمان ۱ طبقه به مساحت ۵۰ مترمربع برای ساختمان اداری مجموعه

✓ ۱,۰۰۰ مترمربع غرفه های 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	۱,۲۰۰	۱,۵۹۷	۲,۰۳۸
تعداد واحدهای پیش بینی شده برای پوشش زیربنای کل مورد نیاز هر واحد (مفید و غیرمفید) مترمربع	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

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 ویژگی های فنی پروژه

پتانسیل‌های استان قم برای احداث این شهرک:

- موقعیت جغرافیایی: قرار گرفتن در شاهراه اصلی کشور و سطح دسترسی بالا به تمامی استان های 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 ساختمان های 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 سوله ها
- ✓ ۱،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری - خدماتی

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا	افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۰
کمترین سرانه‌ی فعلی برای شهرک های فناوری (مترمربع بع ازای هر نفر جمعیت استان) حداقل فضای موردنیاز شهرک فناوری برای استان قم (مترمربع)	۰.۰۴۶ ۶۶,۲۹۷	۰.۰۴۶ ۶۸,۱۵۸
در استان قم شهرک فناوری وجود ندارد و بنابر 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.		
موازنه بازار فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۷ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۸ هکتار کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱,۲۵۲ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۳,۸۳۵ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۲,۵۸۳ 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٪: 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

عنوان پروژه: شهر کفش

محل پیشنهادی: منطقه عالیباف / منطقه شمس آباد شهر قم

ایران دوازدهمین تولید کننده کفش در جهان است که حدود هفتاد درصد آن در استان قم صورت می‌پذیرد، ایران سالانه ۱۱۵ میلیون دلار ارزآوری در صنعت کفش ماشینی دارد، 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، دانشگاهی، فنی و حرفه ای و تورهای صنعتی و بازرگانی در راستای شناخت ظرفیت‌های این صنعت فراهم خواهد شد. الگوی موفق خوشه کفش ماشینی در قم نشان داد با برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری بر روی خوشه‌های صنعتی تا چه اندازه می‌توان سطح تولید و صادرات استان را افزایش داد.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

صنعت کفش قم قدمتی ۶۰ ساله دارد و از تولید گالش و دمپایی از میدان تره بار قم (میدان کهنه) آغاز شده است و 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.

مشخصات محدثات و ساختمان های مورد نیاز (حداقل زمین پیشنهادی: تقریباً 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
- ✓ ۱،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری- خدماتی

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا	افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۰
پیش بینی تعداد واحدهای فعال صنعت کفش و انواع پاپوش در استان قم تعداد واحدهای پیش بینی شده جهت استقرار در شهرک موردنظر مساحت مورد نیاز برای هر واحد (مترمربع)	۳,۳۰۰ ۳۳۰ ۱۰۰۰	۳,۹۰۰ ۳۹۰ ۱۰۰۰
در حال حاضر محیطی مناسب جهت ارائه ی خدمات مناسب، هم افزایی و گردهمایی واحدهای فعال در حوزه انواع پاپوش در استان قم ایجاد نشده است بنابر این عرضه ی فعلی معادل صفر در نظر گرفته شده است.		
موازنه بازار فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۳ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۴ هکتار کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۵۴۳ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱,۵۸۳ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۷۸۲ 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٪: 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

عنوان پروژه: شهر مواد غذایی، ارگانیک و گیاهان دارویی

محل پیشنهادی: بوستان جوان / بوستان غدیر شهر قم

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 و 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 برای تبدیل شدن به هاب منطقه برای توزیع و پخش گیاهان دارویی انتخاب شود.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

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، سالم، ارگانیک و طبیعی را به سرعت جذاب می نماید. به ویژه آنکه موقعیت خاص جغرافیایی استان قم در شاهراه های سایر استان ها، به راحتی بازار گسترده ای را در مقابل این شهرک ایجاد کرده و شهرک را به قطب موضوع تبدیل خواهد نمود.

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

✓ ساخت غرفه های فروش و ارائه محصولات در مجموع به مساحت ۱ هکتار

نوع مشارکت قابل اجرا: B.O.T



نتایج مطالعات بازار

تقاضا	افق ۱۴۰۵	افق ۱۴۱۰
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)	۱۱ ٪۵ ۲,۵۹۰ ۵۰۰	۱۲ ٪۵ ۳,۳۷۳ ۵۰۰
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 و گیاهان دارویی در استان قم وجود ندارد، در نتیجه عرضه معادل صفر در نظر گرفته می‌شود.		
موازنه فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۱۳۰ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۱۷۰ هکتار کمبود

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۷۱۷ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از اجاره ی غرفه ها سالانه: ۱۸۰ میلیارد ریال
سایر هزینه ها (اورهال): ۱۲۳ میلیارد ریال	مدت زمان بهره برداری از طرح: ۲۰ سال (۸ سال در اختیار سرمایه گذار)
نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR): ۲۴.۶٪	دوره بازگشت سرمایه متحرک: ۱۱.۴۵ سال
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

عنوان پروژه: شهرک صنایع تبدیلی

محل پیشنهادی: شهرک صنوف

صنایع تبدیلی یا صنایع فراوری، به صناعی اطلاق می‌شود که مواد خام را از فازی خام تبدیل و فراوری می‌کنند تا محصولات نهایی را بسازند. این صنایع در زنجیره تأمین مواد و محصولات نقش مهمی ایفا می‌کنند، زیرا با تبدیل مواد خام به محصولات قابل استفاده، ارزش افزوده بالاتری به محصول اضافه می‌کنند. صنایع تبدیلی در کشاورزی از آن جهت که موضوعات مرتبط با غذا، کشاورزی و صنایع وابسته به آن، همیشه در محافل اقتصادی مطرح شده است، مهم می‌باشد. صنایع تبدیلی و تکمیلی 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. پس از صنایع سنگین، صنایع غذایی از نظر وسعت و گستردگی دومین مقام را در جهان دارند که صنایع غذایی استراتژیک مانند غلات، قند، لبنیات و روغن را نیز در بر می‌گیرد.

معرفی و ویژگی های فنی پروژه

در استان‌های خراسان رضوی و اصفهان سهم تعداد واحدهای صنعتی فعال در حوزه صنایع غذایی کمتر از سهم جمعیت همان استان از جمعیت کشور می‌باشد اما بر خلاف آن استان قم سهم بیشتری به نسبت سهم جمعیتش از کشور دارد که این مهم نشان دهنده پتانسیل بالا 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
- ✓ ۱۰،۰۰۰ مترمربع واحدهای تجاری - خدماتی

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

تقاضا

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

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

در سطح استان قم، ۱۱ شهرک صنعتی وجود داشته که در ۶ مورد از آنها، واحدهای صنایع تبدیلی فعالیت می کنند و در کلیه این شهرک ها انواع صنایع تبدیلی در کنار دیگر صنایع مشغول به کار هستند و در سطح استان قم، شهرک خصوصی صنایع تبدیلی با محوریت کشاورزی و غذایی وجود ندارد و در ادامه با انجام محاسبات و بررسی منابع آماری، شرایط ایجاد چنین شهرکی را می توان مشاهده کرد.

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 هزینه ها: --- 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

عنوان پروژه: باغ کتاب

محل پیشنهادی: خوابگاه مفید شهر قم

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

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

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۱,۵۵۱ میلیارد ریال

درآمد پیش بینی شده از فروش: ۳,۳۸۰ میلیارد ریال

سایر هزینه ها: ---

سود پیش بینی شده: ۱,۸۲۹ 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٪: 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

محل پیشنهادی: خوابگاه مفید شهر قم

عنوان پروژه: پردیس سینمایی

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 ی همه ی اعضای خانواده
- ✓ پایین بودن سرانه فرهنگی - تفریحی

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

- ✓ ۱,۰۰۰ مترمربع غرفه های تجاری (فروشگاهی)
- ✓ ۲,۰۰۰ مترمربع سالن های 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
	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

عنوان پروژه: مجتمع صنفی - کارگاهی

محل پیشنهادی: شهرک صنوف در نزدیکی شهر قم

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

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 ۱۴۱۴: 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

عنوان پروژه: شهر خودرو

محل پیشنهادی: منطقه‌ی بادیان ورودی شهر قم

شهر خودروهای باری و سنگین یک نوع شهرک صنعتی یا منطقه خاص است که به تولید، توسعه و تجمیع خودروهای مرتبط با حمل و نقل بار سنگین متمرکز است. این شهرک ها معمولاً برای تولید انواع وسایل نقلیه بزرگ مانند کامیون ها، اتوبوس‌های باری، وسایل نقلیه سنگین حمل و نقل عمومی و وسایل نقلیه خاص برای حمل بار یا سفرهای بلند مدت استفاده می‌شوند. این مرکز به عنوان مکمل شهر خودرو قم عمل نموده و 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 های حمل بار، نمایشگاه های خرید و فروش، کارگاه-های تعمیرات فنی، بدنه 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 تجاری / خدماتی

✓ 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

مطالعات بازار			افق ۱۴۱۰
تقاضا	پیش بینی تعداد واحد مورد نیاز استان قم ارائه دهنده انواع خدمات خودروهای سنگین	۱۵۱ واحد	
عرضه	تعداد واحدهای صنفی ارائه دهنده انواع خدمات خودروهای سنگین	۴۳ واحد	
موازنه فضای مورد نیاز	افق ۱۴۱۰: ۱۰۸ واحد کمبود	افق ۱۴۱۰: ۲۰ هکتار کمبود	

نتایج مالی، اقتصادی

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز: ۴,۸۹۶ میلیارد ریال	درآمد پیش بینی شده از فروش: ۱۶,۰۰۰ میلیارد ریال
سایر هزینه ها: ---	سود پیش بینی شده: ۱۱,۱۰۴ 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٪: 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

عنوان پروژه: مجتمع اقامتی کوچک

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

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

عنوان پروژه: بیزینس سنتر

محل پیشنهادی: زمینی در بلوار عمار یاسر شهر قم

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)

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

✓ 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
			۹,۴۲۶,۵۹۹	۹,۶۹۱,۲۲۱
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

عنوان پروژه: پارک ادیان

محل پیشنهادی: بلوار پیامبر اعظم شهر قم

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:

- ✓ پایین تر 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 ۱۴۰۴	افق ۱۴۱۴
تقاضا	۱,۴۷۲,۰۰۰	۱,۶۳۸,۰۰۰
جمعیت استان قم	۳	۳.۱
سرانه تفریحی طبق برنامه راهبردی استان (متر مربع)		
عرضه	۲.۵۷	۲.۵۷
سرانه فضای سبز تفریحی استان قم (مترمربع)		
موازنه فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۶۳ هکتار کمبود	افق ۱۴۱۰: ۸۷ 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

عنوان پروژه: شهرک بازیافت

محل پیشنهادی: جاده کوه سفید استان قم

بازیافت، فرآیند جمع‌آوری و پردازش موادی است که زمانی عنوان زباله دور ریخته می‌شده‌اند. این زباله‌ها، طی بازیافت، به محصولات جدیدی تبدیل می‌شوند. صنعت بازیافت به جامعه کمک می‌کند تا به سمت یک جامعه پایدارتر و مداوم‌تر حرکت کند، در مناطق پرجمعیت که برای دفن هر تن زباله هزینه‌های گزافی پرداخت می‌شود، بازیافت زباله و آشنایی با انواع روش‌های بازیافت زباله می‌تواند مقادیر زیادی از بودجه‌های شهری را کم کند. تجزیه و تحلیل اقتصادی نشان می‌دهد که بازیافت زباله و پسماند می‌تواند درآمدی سه برابر درآمد حاصل از دفع دفن زباله و تقریباً شش برابر بسیاری از مشاغل را تولید کند.

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 استان‌هایی 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 اداری (خدماتی) داخل سوله‌ها به مجموع مساحت تقریبی ۱۱۰،۰۰۰ مترمربع
- ✓ تصفیه‌خانه شهرک به مجموع مساحت ۱،۰۰۰ مترمربع
- ✓ انبارهای شهرک به مجموع مساحت ۲۰،۰۰۰ مترمربع
- ✓ 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	تقاضا	سرانه تولید پسماند هر شهروند در استان قم (گرم در روز)
۴۹	۴۸		
۵,۰۰۰	۵,۰۰۰		
۰	۰	عرضه	شهرک های بازیافت فعال استان قم (هکتار)
افق ۱۴۱۰: ۲۵ هکتار کمبود		موازنه فضای مورد نیاز	افق ۱۴۰۵: ۲۴ هکتار کمبود

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

عنوان پروژه: smart street

محل پیشنهادی: میدان مطهری شهر قم

ایده ی خیابان هوشمند چندین دهه است 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. با توجه به توسعه سیستم های هوشمند، بهبودهای چشمگیری در زندگی روزمره رقم زده شده است. این سیستم ها نه تنها زندگی را راحت تر می کنند بلکه به بهره وری بیشتر، صرفه جویی انرژی و بهبود کیفیت زندگی کمک می کنند. به طور کلی، هوشمندسازی در زندگی یک ارتقاء بزرگ و فراگیر محسوب می شود که امکان می دهد تا با محیط اطرافمان بهتر ارتباط برقرار کنیم و زندگی بهتری داشته باشیم.

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 مسافری باشد.

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

- ✓ محوطه سازی و فضای باز خیابان در مجموع به مساحت ۲,۰۰۰ مترمربع
- ✓ واحدهای تجاری در مجموع به مساحت ۲,۰۰۰ مترمربع
- ✓ پارکینگ به مساحت ۴,۰۰۰ مترمربع

نوع مشارکت قابل اجرا: بیع متقابل



نتایج مطالعات بازار

مطالعات بازار

۱۴۰۲

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

فضای مفید تجاری برای عرضه و نمایش خدمات و محصولات Hi-Tech شهر قم
(مترمربع)

عرضه

در حال حاضر و در افق های آتی ۱۴۰ و ۱۴۱۰: حداقل ۵,۰۰۰ مترمربع کمبود

موازنه فضای مورد نیاز

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.

