

برج های دوقلوی تجاری، اداری و مسکونی آزادگان

تهیه کنندگان: سعید ساختیانچی، محمد مظهری، هادی خوش‌فتار مقدم



In the name of GOD



شهرداری مشهد

مدیریت درآمدهای عمومی
و مشارکت‌های کلان اقتصادی

تهیه کنندگان:
سعید ساختیانچی، محمد مظہری، هادی خوش‌رفتار مقدم
طراحی: اندیشه نگاران رواق
دی ماه ۱۳۸۸

برج های دوقلوی تجاری، اداری و مسکونی

آزادگان

دعوت



وجود حضرت امام رضا (ع) و بارگاه منور آن امام همام منشاء خیر و برکت برای ایرانیان است و همواره مردم میهمان نواز خراسان و خاصه اهالی مشهد بر این نعمت برخوردارند و خداوند را سپاس گذار هستند.

بی شک برای اینجانب خادمی این آستان شریف و زائران و مجاوران آن افتخاری بزرگ است که بر انجام صحیح آن دست التجا به دامن آن حضرت دراز کرده و از آستان ملک پاسبانش مدد می جویم.

اینک و در دوران عزت و استقلال مردم ایران، اراده‌ی جدی مدیریت شهری مشهد بر آن است تا ضمن هماهنگی کامل با مدیریت عالی استان و با عزمی راسخ، بیش از پیش بر عمران و آبادانی این کلان‌شهر قدم بردارد و خدمتی شایسته و درخور زائران و مجاوران بارگاه منور رضوی ارائه نماید.

شهر مشهد با حضور بیش از بیست میلیون نفر زائر و مسافر و حدود ۲/۵ میلیون نفر جمعیت ساکن، دارای موقعیتی استثنایی در مقیاس ملی و حتی جهانی است؛ لذا ارتقاء استانداردهای شهری و توسعه و عمران آن در دیدگاه مدیریت شهری امری اجتناب‌ناپذیر است، و این مهم در ابعاد کلان خود جز به مشارکت مؤثر و حضور سرمایه‌گذاری‌های متنوع داخلی و خارجی محقق نخواهد شد.

شهرداری مشهد، با تمام توان مصمم به ایجاد شرایط مناسب حضور سرمایه‌گذاران گرانقدر می‌باشد و دست تمامی کسانی که علاقمند به مشارکت در تحقق این هدف مقدس باشند را به گرمی می‌فشارد. تأکید و توصیه‌ی صریح و مؤکد اینجانب به همه مدیران و کارشناسان شهرداری در ایجاد تسهیلات و قراردادن اولویت امر سرمایه‌گذاری و مشارکت، مصداق بارزی بر این مدعا است.

بر خود فرض دانسته و با اغتنام فرصت موجود، از همه علاقمندان به سرمایه‌گذاری دعوت می‌نمایم تا ضمن حضور در این شهر، با فرصت‌های مشارکت در پروژه‌ها آشنا شوند.

سید محمد پورنمان

شهردار مشهد

فهرست

فصل اول معرفی پروژه	۷
- معرفی کلی و ویژگی‌های خاص پروژه - نقشه هوایی و آدرس پروژه در نقشه شهرسازی - تصاویر و نقشه‌های موجود	
فصل دوم مشخصات فنی	۱۲
- جدول اطلاعات وضع موجود - اهم ضوابط و مقررات ویژه شهرسازی در محل اجرای پروژه - جدول مشخصات پیشنهادی پروژه - نقشه وضعیت پلاک‌های محل اجرای پروژه - تصویر وضعیت مطلوب	
فصل سوم اطلاعات اقتصادی	۱۶
- برآورد تقریبی هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری پروژه (بدون احتساب نرخ تورم) همراه با نمودار - آنالیز هزینه تملک - آنالیز هزینه ساخت ابنیه - برآورد تقریبی هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری پروژه (با احتساب نرخ تورم) - برآورد تقریبی درآمد فروش پروژه (بدون احتساب نرخ تورم) - برآورد تقریبی درآمد پیش فروش و فروش پروژه (با احتساب نرخ تورم) - فرآیند مالی سالیانه پروژه (با احتساب نرخ تورم) همراه با نمودار - برآورد سود ناخالص و درصد نقطه سربسری پروژه - تحلیل حساسیت هزینه و درآمد پروژه - ارزیابی فاکتورهای اقتصادی پروژه - امتیازات و تسهیلات پیش‌بینی شده از سوی شهرداری	

پروژه دریک‌نگاه

موقعیت پروژه: محدوده جنب آمادگاه میثم بین بلوار و کیل آباد (روبروی لادن) و بلوار معلم در منطقه یازده شهرداری مشهد

مبالغ به میلیون ریال

آورده سرمایه گذار		آورده شهرداری		شرح هزینه	تجاری، اداری و مسکونی	کاربری
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد			
		۲۸۷,۳۱۵	۱۰۰	تملك	۴۱,۰۴۵ متر مربع	مساحت عرصه اولیه
۱,۴۴۱,۴۹۸	۱۰۰			ساخت ابنیه	.	مساحت عرصه مقدار در مسیر
		۱,۳۶۷,۹۷۹	۱۰۰	عوارض پروانه و تغییر کاربری	۴۱,۰۴۵ متر مربع	مساحت عرصه باقی مانده
۱,۴۴۱,۴۹۸	۴۶/۵۵	۱,۶۵۵,۲۹۴	۵۳/۴۵	جمع کل	مطابق طرح: ۴۱۵ درصد	تراکم (مصوب)
					مطابق طرح: ۲۹۳,۴۳۴ متر مربع	مساحت اعیان (زیربنا)

شرح	بدون تورم	باتورم (سالانه ۲۰ درصد)	شرح	باتورم (سالانه ۲۰ درصد)
هزینه کل	۳,۰۹۶,۷۹۲	۴,۴۰۷,۶۷۰	ارزش فعلی خالص (NPV)*	۱,۱۳۹,۳۵۶
درآمد کل	۴,۹۴۹,۳۰۹	۱۲,۵۸۶,۱۷۶	نرخ بازده داخلی (IRR)	۳۷
سود (زیان) پروژه	۱,۸۵۲,۵۱۷	۸,۱۷۸,۵۰۷	دوره بازگشت سرمایه (PP)	۴ سال و ۱۰ ماه

* نرخ تنزیل ۲۵ درصد

لازم به ذکر است، تعریف پروژه ها بر اساس مطالعات فنی و اقتصادی به صورت پیشنهادی ارائه گردیده است و ایجاد تغییرات در صورت توافق طرفین امکان پذیر می باشد. همچنین محاسبات مربوط به هزینه های پروژه بر اساس مفروضات دفترچه و در شرایط فعلی و به صورت تقریبی برآورد گردیده که در مراحل بعدی و در صورت ضرورت تکمیل و تدقیق خواهد شد.

فصل اول

معرفی پروژه

معرفی کلی و ویژگی‌های خاص پروژه

با بررسی امکانات و ویژگی‌های مشهد به لحاظ جنبه‌های توریستی - تفریحی - اقتصادی نتیجه می‌شود که این شهر در زمینه این کاربریها با کمبودهایی روبرو است و با توجه به پتانسیل بالای زائر و مسافر در آن، همیشه نیاز به تعریف و توسعه کاربریهای توریستی و گذران اوقات فراغت دارد. این در حالی است که طبق آمار سالانه حدود ۱۳ میلیون مسافر از شهر مشهد دیدن می‌کنند که نشان‌دهنده توانایی بالقوه این شهر در زمینه بهره‌مندی از این فرصت بسیار مناسب اقتصادی - اجتماعی می‌باشد. لذا یکی از پروژه‌هایی که بمنظور رفع کمبود کاربریهای توریستی، گذران اوقات فراغت و... در نظر گرفته شده پروژه برجهای دو قلوی آزادگان است که در امتداد بلوار وکیل آباد - بین وکیل آباد ۶۱ و ۶۳ قرار دارد. دسترسی به بیلاقات و نقاط تفریحی طبقه و شاندیز تنها از طریق بلوار وکیل آباد میسر است و پروژه مورد نظر نیز در حاشیه این بلوار واقع شده و آمار بالای تردد در این محور بمنظور تفریح و گذران اوقات فراغت، می‌تواند پتانسیل قابل توجهی برای پروژه مورد نظر محسوب شود.

همچنین همجواری سایت با کاربریهای شاخص شهر مشهد همچون نمایشگاه بین‌المللی مشهد، کوهستان پارک شادی، باغ وحش و پارک وکیل آباد از نقاط مثبت قرارگیری سایت محسوب می‌شود. در طرح پیشنهادی انواع کاربریهای اداری، مسکونی، تجاری، توریستی، تفریحی و... در نظر گرفته شده است. کاربریهای اداری - مسکونی در این پروژه بیشترین بخش از کاربریها را به خود اختصاص داده و با توجه به اینکه غیر از ساختمان‌های اداری نسبتاً بلند در بلوار خیام که ساختمانهای دولتی شهر هستند و برج اداری آلتون، ساختمان اداری شاخص دیگری در شهر وجود ندارد لذا تعریف کاربری اداری در این پروژه می‌تواند از توجیه قابل قبولی برخوردار باشد که در طرح پیشنهادی یکی از دو برج احداثی در ۴۰ طبقه (طبقه دوم تا چهل و یکم) به این کاربری اختصاص خواهد یافت که در آن انواع رستوران‌ها و کافی شاپ‌ها با بهره‌گیری از چشم انداز مناسب به شهر، در بخش فوقانی برج اداری پیش بینی شده است.

در خصوص کاربریهای مسکونی بخش غربی شهر مشهد که عمدتاً شامل بافت مسکونی می‌باشد در طی سالهای اخیر به سمت غرب گسترش یافته و تا سه راهی شاندیز گسترده شده که پیش بینی می‌شود با افزایش جمعیت در این جهت ادامه پیدا کند که در طرح پیشنهادی این کاربری در یکی از برج‌ها از طبقه ۲+ تا چهل یکم احداث خواهد شد.

در خصوص کاربریهای تجاری، بخش غربی شهر مشهد از عدم حضور کاربریهای تجاری که تامین‌کننده مایحتاج عمومی مردم باشد رنج می‌برد. در این بخش از شهر تنها راسته آزاد شهر عرضه‌کننده پوشاک، البسه و متعاقباً لوازم خانگی است که در طرح پیشنهادی کاربریهای تجاری در ۳ طبقه ۱-، همکف و ۱+ و در یکی از برج‌ها به صورت تجاری-اداری دیده شده که انواع فروشگاههای عرضه لباس و پوشاک بعنوان پر مخاطب‌ترین کاربری تجاری در طبقات ۱-، همکف و ۱+ احداث خواهد شد و به منظور امکان تهیه مایحتاج روزانه مجموعه، احداث یک سوپر مارکت بزرگ ضروری به نظر می‌رسد که در طبقه همکف جانمایی شده است. همچنین جهت افزایش جنبه‌های تفریحی مجموعه و با توجه به کمبود شهرسازی سرپوشیده در سطح شهر مشهد و مرکزی برای بازیهای کامپیوتری حضور این بخش در پروژه پیشنهاد می‌شود که در طبقه ۱+ مجموعه پیش بینی شده است و بمنظور افزودن به جنبه‌های توریستی پروژه در طبقه ۱- یک آکواریوم بزرگ در بخش انتهایی طبقه پیشنهاد می‌شود. همچنین بمنظور جذب توریست و گردشگر در بخش‌هایی از مجموعه، کاربری تجاری با کاربری تفریحی مختلط شده و فضای سازی به شکل غار که برگرفته از غارهای مختلف سطح کشور است پیشنهاد می‌شود که ایجاد رستورانهایی با این فضای سازی از کاربریهای پیشنهادی دیگر است. در خصوص پارکینگ که یکی از مهمترین مشکلات اغلب نقاط شهردر وضع موجود است در طرح پیشنهادی به ازای هر کاربری، فضای پارک در نظر گرفته شده است.



گوشه ای از وضع موجود سایت



پارک محله واقع در خیابان غدیر



خیابان آزادگان در ضلع غربی سایت



دبیرستان پسرانه واقع در خیابان شریف



فصل دوم

منتخبات فنی

جدول اطلاعات وضع موجود

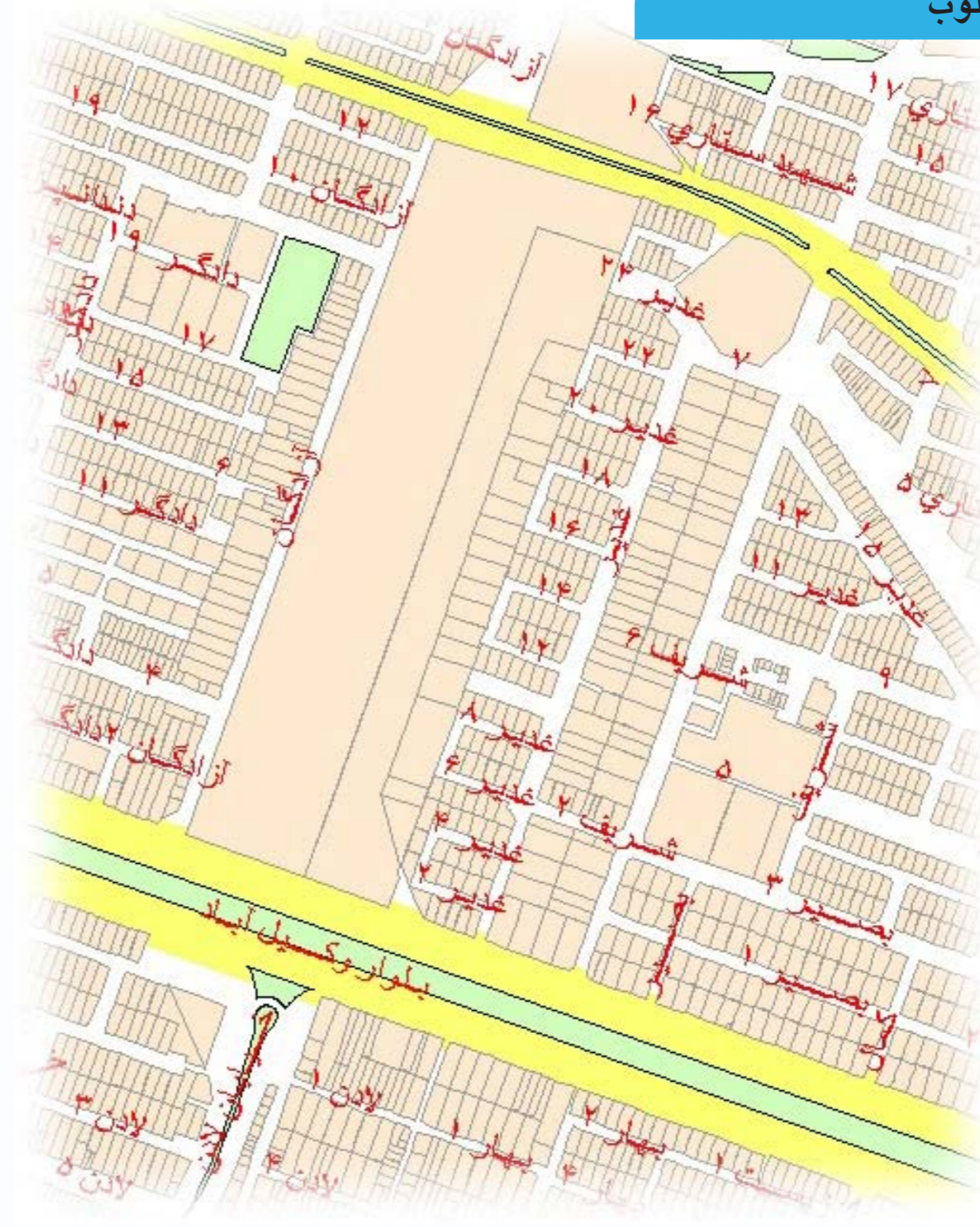
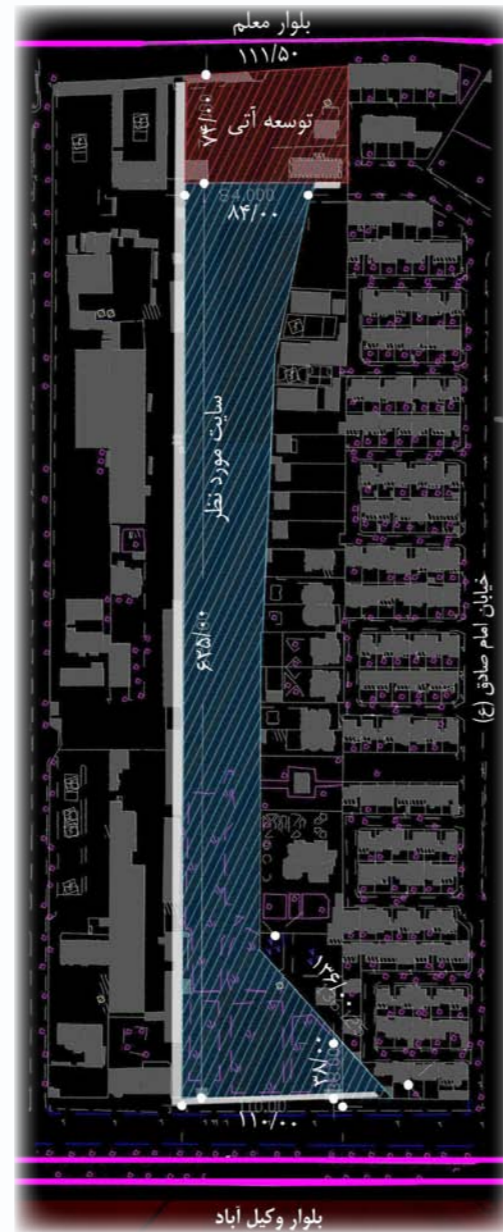
کاربری	مسکونی
مساحت عرصه اولیه	۴۱,۰۴۵ متر مربع
مساحت عرصه مقدار در مسیر	۰
مساحت عرصه باقی مانده	مطابق طرح: ۴۱,۰۴۵ متر مربع
تراکم (مصوب)	موجود: مسکونی کم (۱۲۰ درصد)
مساحت اعیان (متر مربع)	۰

اهم ضوابط و مقررات ویژه شهرسازی در محل اجرای پروژه

بر اساس طرح تفصیلی خازنی زمین مورد نظر در کاربری مسکونی با تراکم کم (۱۲۰ درصد) با سطح اشغال ۶۰ درصد واقع شده است و با توجه به مطالعات صورت گرفته توسط مشاور و بر اساس طرح بلند مرتبه سازی ضابطه پیشنهادی در این پروژه که در آن کاربریهای مسکونی، تجاری و اداری تعریف شده است با تراکم ۴۱۵ درصد قابل اعمال خواهد بود که کاربریهای تجاری در طبقات ۱- با سطح اشغال ۱۰۰ درصد، همکف و ۱+ با سطح اشغال ۶۰ درصد قرار دارد. کاربریهای تجاری- اداری و مسکونی در ۲ برج از طبقه دوم تا چهل و یکم با مساحت ۴۰,۰۰۰ متر مربع برای هر کاربری، واقع شده است.

جدول مشخصات پیشنهادی پروژه

ردیف	طبقه	کاربری	سطح اشغال	زیربنای کل (متر مربع)
۱	منهای ۴	پارکینگ	۱۰۰ درصد	۴۱,۰۴۵
۲	منهای ۳	پارکینگ	۱۰۰ درصد	۴۱,۰۴۵
۳	منهای ۲	پارکینگ	۱۰۰ درصد	۴۱,۰۴۵
۴	منهای ۱	تجاری	۱۰۰ درصد	۴۱,۰۴۵
۵	همکف	تجاری	۶۰ درصد	۲۴,۶۲۷
۶	طبقه اول	تجاری	۶۰ درصد	۲۴,۶۲۷
۷	برج های دوقلو	تجاری و اداری	-	۴۰,۰۰۰
		مسکونی	-	۴۰,۰۰۰
جمع کل				۲۹۳,۴۳۴





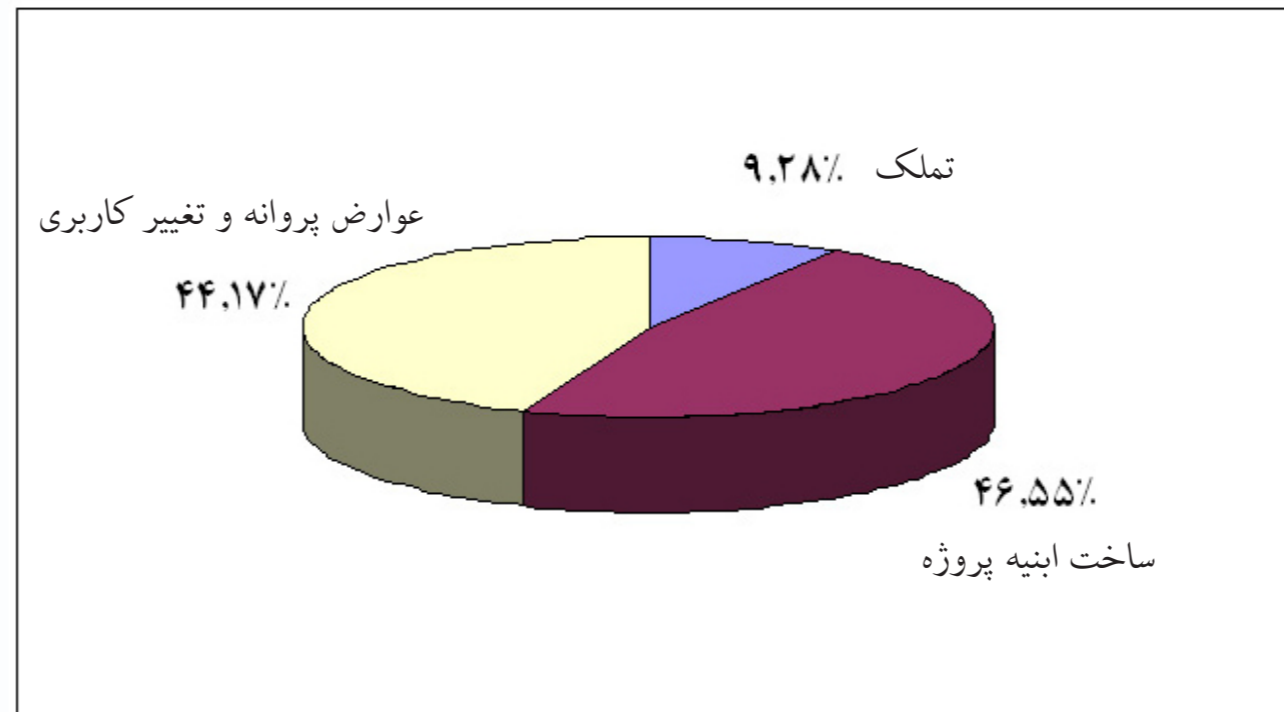
فصل سوم

اطلاعات اقتصادی

برآورد تقریبی هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (مشارکت) پروژه (بدون احتساب نرخ تورم)

مبالغ به میلیون ریال

درصد از کل هزینه‌ها	جمع کل هزینه‌ها	آورده سرمایه‌گذار			آورده شهرداری			شرح هزینه
		قیمت کل	بهای واحد	مترائ	قیمت کل	بهای واحد	مترائ	
۹/۲۸	۲۸۷,۳۱۵				۲۸۷,۳۱۵	۷	۴۱,۰۴۵	تملك
۴۶/۵۵	۱,۴۴۱,۴۹۸	۱,۴۴۱,۴۹۸	۴,۹۱	۲۹۳,۴۳۴				ساخت ابنیه پروژه
۴۴/۱۷	۱,۳۶۷,۹۷۹				۱,۳۶۷,۹۷۹	۸/۰۳	۱۷۰,۲۹۹	عوارض پروانه و تغییر کاربری
	۳,۰۹۶,۷۹۲	۱,۴۴۱,۴۹۸			۱,۶۵۵,۲۹۴			جمع
۱۰۰	۱۰۰	۴۶/۵۵			۵۳/۴۵			درصد سهم‌الشرکه



◀ آنالیز هزینه ساخت ابنیه

مبالغ به میلیون ریال

نوع کاربری	مساحت (متر مربع)	هزینه واحد	هزینه کل	درصد از کل هزینه ساخت
تجاری	۹۰,۲۹۹	۷	۶۳۲,۰۹۳	۴۳/۸۵
اداری	۴۰,۰۰۰	۶	۲۴۰,۰۰۰	۱۶/۶۵
مسکونی	۴۰,۰۰۰	۵	۲۰۰,۰۰۰	۱۳/۸۷
پارکینگ	۱۲۳,۱۳۵	۳	۳۶۹,۴۰۵	۲۵/۶۳
جمع کل			۱,۴۴۱,۴۹۸	۱۰۰

برآورد تقریبی هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری پروژه (با احتساب نرخ تورم)

مبالغ به میلیون ریال

سال پنجم		سال چهارم		سال سوم		سال دوم		سال اول		شرح هزینه
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
								۲۸۷,۳۱۵	۱۰۰	تملك
۴۴۸,۳۶۴	۱۵	۳۷۳,۶۳۶	۱۵	۴۱۵,۱۵۱	۲۰	۲۵۹,۴۷۰	۱۵	۷۲,۰۷۵	۵	ساخت ابنیه
								۱,۳۶۷,۹۷۹	۱۰۰	عوارض پروانه و تغییر کاربری
۴۴۸,۳۶۴		۳۷۳,۶۳۶		۴۱۵,۱۵۱		۲۵۹,۴۷۰		۱,۷۲۷,۳۶۹		جمع کل

جمع کل	سال هفتم		سال ششم		شرح هزینه
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۲۸۷,۳۱۵					تملك
۲,۷۵۲,۳۷۶	۶۴۵,۶۴۳	۱۵	۵۳۸,۰۳۶	۱۵	ساخت ابنیه
۱,۳۶۷,۹۷۹					عوارض پروانه و تغییر کاربری
۴,۴۰۷,۶۷۰	۶۴۵,۶۴۳		۵۳۸,۰۳۶		جمع کل

نرخ تورم در کلیه محاسبات ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است.

برآورد تقریبی درآمد فروش پروژه (بدون احتساب نرخ تورم) ◀

مبالغ به میلیون ریال

شرح درآمد	مساحت زیربنا (مترمربع)	درصد قابل فروش	مساحت زیربنای قابل فروش (مفید)	بهای واحد	جمع کل
تجاری	۹۰,۲۹۹	۶۵	۵۸,۶۹۴	۶۳	۳,۷۱۷,۳۰۹
مسکونی	۴۰,۰۰۰	۹۰	۳۶,۰۰۰	۱۲	۴۳۲,۰۰۰
اداری	۴۰,۰۰۰	۸۰	۳۲,۰۰۰	۲۵	۸۰۰,۰۰۰
جمع کل					۴,۹۴۹,۳۰۹

برآورد تقریبی درآمد پیش فروش و فروش پروژه (با احتساب نرخ تورم)

مبالغ به میلیون ریال

سال پنجم		سال چهارم		سال سوم		سال دوم		سال اول		شرح درآمد
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۱,۵۴۱,۶۴۲	۲۰	۶۴۲,۳۵۱	۱۰	۵۳۵,۲۹۲	۱۰					تجاری
۱۷۹,۱۵۹	۲۰	۷۴,۶۵۰	۱۰	۶۲,۲۰۸	۱۰					مسکونی
۳۳۱,۷۷۶	۲۰	۱۳۸,۲۴۰	۱۰	۱۱۵,۲۰۰	۱۰					اداری
۲,۰۵۲,۵۷۷		۸۵۵,۲۴۱		۷۱۲,۷۰۰						جمع کل

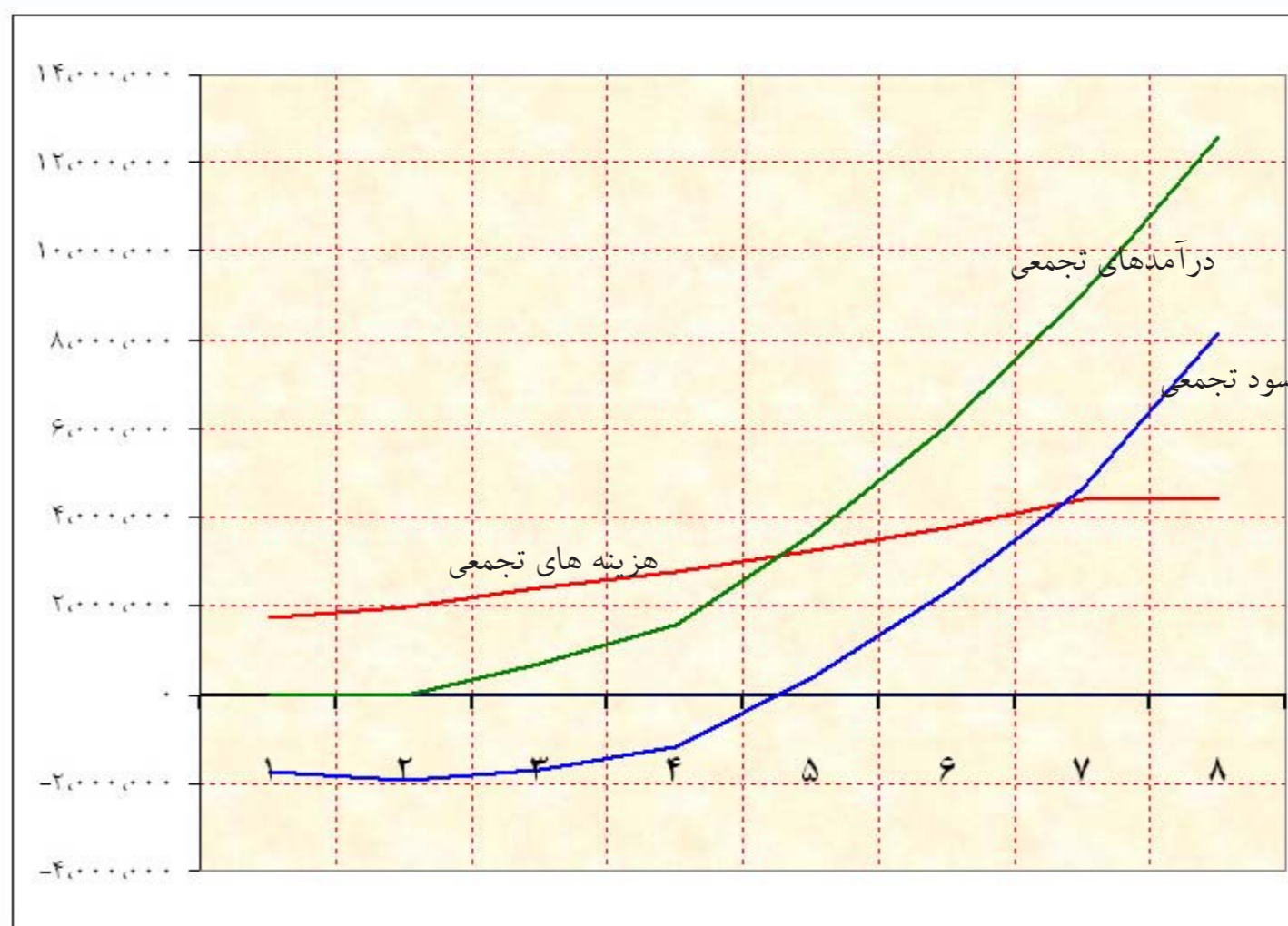
جمع کل	سال هشتم		سال هفتم		سال ششم		شرح درآمد
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۹,۴۵۳,۱۷۹	۲,۶۶۳,۹۵۸	۲۰	۲,۲۱۹,۹۶۵	۲۰	۱,۸۴۹,۹۷۱	۲۰	تجاری
۱,۰۹۸,۵۸۳	۳۰۹,۵۸۷	۲۰	۲۵۷,۹۸۹	۲۰	۲۱۴,۹۹۱	۲۰	مسکونی
۲,۰۳۴,۴۱۴	۵۷۳,۳۰۹	۲۰	۴۷۷,۷۵۷	۲۰	۳۹۸,۱۳۱	۲۰	اداری
۱۲,۵۸۶,۱۷۶	۳,۵۴۶,۸۵۴		۲,۹۵۵,۷۱۱		۲,۴۶۳,۰۹۳		جمع کل

نرخ تورم در کلیه محاسبات ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است.

فرآیند مالی سالیانه پروژه (با احتساب نرخ تورم)

مبالغ به میلیون ریال

شرح فرآیند مالی پروژه	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	جمع کل
هزینه‌های پروژه	۱,۷۲۷,۳۶۹	۲۵۹,۴۷۰	۴۱۵,۱۵۱	۳۷۳,۶۳۶	۴۴۸,۳۶۴	۵۳۸,۰۳۶	۶۴۵,۶۴۳	۰	۴,۴۰۷,۶۷۰
درآمدهای پروژه	۰	۰	۷۱۲,۷۰۰	۸۵۵,۲۴۱	۲,۰۵۲,۵۷۷	۲,۴۶۳,۰۹۳	۲,۹۵۵,۷۱۱	۳,۵۴۶,۸۵۴	۱۲,۵۸۶,۱۷۶
فرآیند مالی پروژه	۱,۷۲۷,۳۶۹-	۲۵۹,۴۷۰-	۲۹۷,۵۴۹	۴۸۱,۶۰۴	۱,۶۰۴,۲۱۴	۱,۹۲۵,۰۵۷	۲,۳۱۰,۰۶۸	۳,۵۴۶,۸۵۴	۸,۱۷۸,۵۰۷
فرآیند مالی تجمعی پروژه	۱,۷۲۷,۳۶۹-	۱,۹۸۶,۸۳۹-	۱,۶۸۹,۲۸۹-	۱,۲۰۷,۶۸۵-	۳۹۶,۵۲۹	۲,۳۲۱,۵۸۵	۴,۶۳۱,۶۵۳	۸,۱۷۸,۵۰۷	



برآورد سود ناخالص و درصد نقطه سربسری پروژه

مبالغ به میلیون ریال

مبالغ		شرح
با احتساب نرخ تورم	بدون احتساب نرخ تورم	
۱۲,۵۸۶,۱۷۶	۴,۹۴۹,۳۰۹	درآمد کل
۴,۴۰۷,۶۷۰	۳,۰۹۶,۷۹۲	هزینه کل
۸,۱۷۸,۵۰۷	۱,۸۵۲,۵۱۷	سود (زیان) پروژه
۱۸۶	۶۰	نرخ بازده سرمایه‌گذاری (از دیدگاه حسابداری)
۳۵	۶۳	درصد نقطه سربسر (BEP)

تحلیل حساسیت هزینه و درآمد پروژه

تغییر درآمدها و هزینه‌ها بین ۸۰ الی ۱۲۰ درصد مبلغ برآوردی

افزایش ۲۰ درصدی درآمد	افزایش ۱۰ درصدی درآمد	درآمد برآوردی	کاهش ۱۰ درصدی درآمد	کاهش ۲۰ درصدی درآمد	تغییرات درآمد	تغییرات نرخ بازده سرمایه‌گذاری
۵,۹۳۹,۱۷۱	۵,۴۴۴,۲۴۰	۴,۹۴۹,۳۰۹	۴,۴۵۴,۳۷۸	۳,۹۵۹,۴۴۷		تغییرات هزینه
۱۴۰	۱۲۰	۱۰۰	۸۰	۶۰	۲,۴۷۷,۴۳۴	کاهش ۲۰ درصدی هزینه
۱۱۳	۹۵	۷۸	۶۰	۴۲	۲,۷۸۷,۱۱۳	کاهش ۱۰ درصدی هزینه
۹۲	۷۶	۶۰	۴۴	۲۸	۳,۰۹۶,۷۹۲	هزینه برآوردی
۷۴	۶۰	۴۵	۳۱	۱۶	۳,۴۰۶,۴۷۱	افزایش ۱۰ درصدی هزینه
۶۰	۴۷	۳۳	۲۰	۶,۵۵	۳,۷۱۶,۱۵۰	افزایش ۲۰ درصدی هزینه

◀ ارزیابی فاکتورهای اقتصادی پروژه

شرح	باتورم
ارزش فعلی خالص (NPV)	۱,۱۳۹,۳۵۶
نرخ بازده داخلی (IRR)	۳۷
دوره بازگشت سرمایه (PP)	۴ سال و ۱۰ ماه

◀ امتیازات و تسهیلات پیش‌بینی شده از سوی شهرداری

شهرداری مشهد با مشارکت در این پروژه در قالب ملک و هزینه های عوارض و تغییر کاربری باعث می شود که بخش قابل توجهی از هزینه های اولیه سرمایه گذاری در این پروژه پوشش داده شود. ضمن آنکه در روند اداری اخذ مجوزهای مربوطه، مساعدت و همکاری لازم را ارائه می نماید.

از طرف دیگر چنانچه برای اجرای پروژه نیاز به اخذ مجوزهای خاص دیگر باشد، شهرداری می تواند با توجه به گستردگی ارتباطی و تاثیر گذاری خود، نسبت به تسریع و تسهیل در این امر اقدام نماید.

