

فرصتهای سرمایه گذاری در منطقه  
ویژه اقتصادی سرخس

# احداث مجتمع تجاری تفریحی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



### ۱- مقدمه

در دنیای مصرفی امروز مجموعه تجاری، محلی برای پاسخگویی به نیازهای اساسی انسان نیست بلکه بیشتر جایی است برای فرونشاندن عطش مصرف. هدف از طراحی مجتمع های تجاری و مضمین وابسته به آن به وجود آوردن محیطی به دور از استرس روزمره و سرشار از هیجان و پویایی و نیز قرار دادن مردم در تعامل با یکدیگر است.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس نیز باتوجه به برنامه توسعه از پیش تعیین شده برای منطقه، در آینده ای نه چندان دور شاهد حضور حجم بسیار زیادی از صنایع و خدمات در منطقه خواهد بود که این حجم از فعالیت، خدمات رفاهی خاص خود را جهت رفاه حال ساکنان و شاغلان می طلبد. از طرفی در صورت وجود زیرساخت های رفاهی، امکان سکونت و عدم جابجایی شاغلان فراهم می آید. بنابراین یکی از مهمترین نیازها در این منطقه، وجود مجتمع تجاری و تفریحی است که بتواند نیازهای رفاهی این افراد را برآورده سازد.

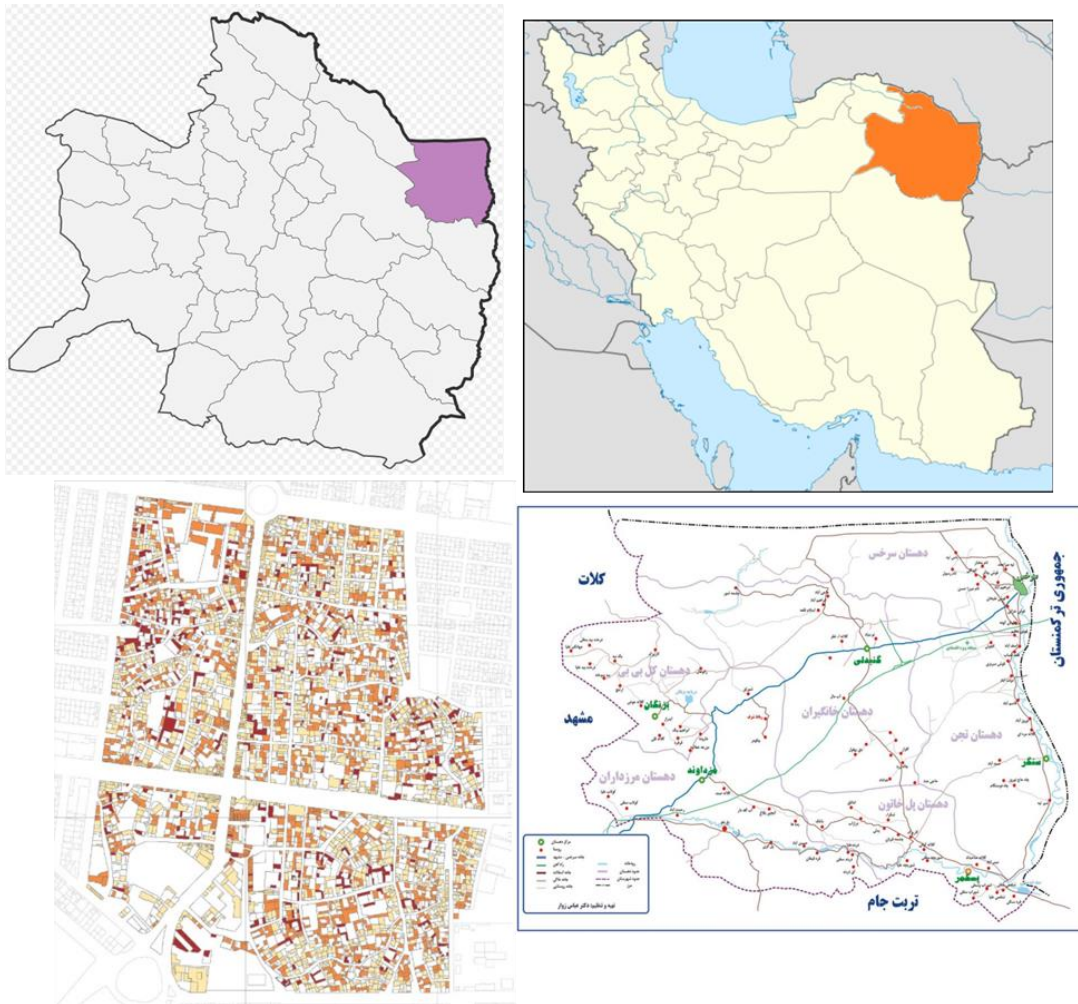
### ۲- توصیف منطقه ویژه اقتصادی سرخس

سرخس نام یکی از شهرستان های شمال شرقی استان خراسان رضوی است و براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، جمعیت شهرستان سرخس ۸۷۴۴۲ نفر بوده است. جمعیت این شهرستان در سال ۱۳۹۰ به ۸۹۹۵۶ نفر رسیده است. سرخس در گوشه شمال شرقی ایران، در مجاورت مرز ترکمنستان، تقریباً میان دو نصف النهار ۳۰ تا ۶۰ و ۱۵ تا ۶۱ درجه شرقی و میان دو مدار ۳۶ و ۴۰ تا ۳۶ درجه شمالی قرار گرفته است. حد طبیعی منطقه را در جنوب، رودخانه کشف رود و حد شرقی را رودخانه سرخس یا سرخس رود (از پیوستن رودخانه هریرود و کشف رود) و حدود طبیعی غربی و جنوب غربی را آخرین امتدادهای ارتفاعات کپه داغ مشخص می نماید. بر اساس مصوبه هیئت وزیران در تاریخ ۲۱ تیر ۱۳۶۸ شهرستان سرخس با جدا شدن از شهرستان مشهد، تأسیس شد. اکنون، این شهرستان دارای دو بخش، شش دهستان و دو شهر است.

در راستای اهداف برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و نیز بسط و گسترش روابط اقتصادی و فرهنگی با کشورهای همسایه، کشورهای اسلامی و سازمانهای منطقه ای نظیر سازمان همکاری های اقتصادی (اگو)، منطقه ویژه اقتصادی سرخس همزمان با واقعه مهم افتتاح راه آهن مشهد سرخس- تجن با حضور رهبران نمایندگان بیش از صد کشور جهان آغاز به کار کرد.

## پروژه احداث مجتمع تجاری تفریحی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

منطقه ویژه اقتصادی سرخس طبق تصویب نامه شماره ۴۰۱۰۲ / ت ۱۶۴۶۶ ک مورخه ۲۶/۱/۱۳۷۵ شورای عالی مناطق آزاد به وسعت ۵۲۰۰ هکتار در نقطه صفر مرزی با کشور ترکمنستان و در ۱۷ کیلومتری شهر سرخس در کنار جاده ارتباطی مشهد - سرخس و همجوار با خط آهن ارتباط دهنده ترکمنستان تاسیس شد. همچنین بر اساس مصوبه هیأت وزیران، آستان قدس رضوی به عنوان سازمان مسئول منطقه تعیین گردید.



نقشه ۱- محدوده شهرستان سرخس در کشور و استان خراسان رضوی

منطقه ویژه اقتصادی سرخس در ناحیه شمالی ۸۰ و در ناحیه شرقی ۸۴ کیلومتر با کشور ترکمنستان مرز مشترک دارد. تا قبل از فروپاشی نظام سوسیالیستی در دهه ۱۹۹۰ نقطه دور افتاده و منزوی تلقی می شد. ولی بعد از فروپاشی نظام سوسیالیستی و باز گشایی مرزها به دروازه توسعه کشور و نقطه ترانزیت بین کریدور شمال جنوب کشورهای آسیای میانه تبدیل شد. با بهره برداری از راه آهن سرخس مشهد در سال ۱۳۷۵ عملاً ترانزیت ریلی با آسیای میانه برقرار شد. راه آهن

بین المللی سرخس، ۸۵ درصد ترانزیت ریلی ایران را تامین می کند. پایانه مرزی سرخس از مزیت استقرار بر سر راه های کشورهای آسیا میانه برخوردار است. روزانه ۴۵۰ دستگاه تریلی از پایانه مرزی سرخس عبور می کنند. فرودگاه بین المللی سرخس، با امتیاز مرز هوایی قابلیت فرود و پرواز انواع هواپیماهای پهن پیکر را دارد و برای ورود و خروج ترافیک هوایی بین المللی مناسب است.

احداث آزادراه زمینی در کنار راه آهن از اقداماتی بود که سرخس را از یک نطقه مرزی منزوی به سمت گذرگاه توسعه به داخل تبدیل نمود. به طوری که جمعیت شهر از ۲۸۵۴۷ در سال ۱۳۷۵ به ۴۰۱۶۲ نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. در حال حاضر عمده ترین جریان حمل و نقل جاده ای کشورهای آسیای میانه به سوی آب های آزاد از طریق قلمرو ایران و مرزهای استان خراسان رضوی و به ویژه شهر سرخس انجام می شود.

از دیگر ویژگی های شهر سرخس وجود سد دوستی است که سدی مشترک با کشور ترکمنستان می باشد. پالایشگاه گاز خانگیران نیز از دیگر نقاط قوت و از جمله فرصت های موجود است که گاز مصرفی شش استان ایران را تأمین می نماید. سرخس بر اساس نظریات کلاسیک مکان یابی مورد غفلت دولت قرار گرفته و شهری محروم می باشد در صورتی که از پتانسیل های بسیار بالایی در هر زمینه ای برخوردار است. در شکل ۱ موقعیت شهر سرخس نشان داده شده است.

### ۱-۲- فعالیت های منطقه ویژه اقتصادی سرخس

مناطق ویژه اقتصادی محدوده های جغرافیایی مشخصی در مبادی ورودی و خروجی کشور هستند که به منظور جذب سرمایه های خارجی و داخلی و همچنین ایجاد بستر مناسب برای فعالیت های صنعتی، تولیدی و تجاری، با هدف افزایش صادرات کالا و ارائه بهینه خدمات جهت حضور فعال در بازارهای منطقه ای و بین المللی ایجاد می شوند.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس یکی از ۳۴ مناطق ویژه اقتصادی ایران است که در استان خراسان رضوی قرار دارد. تمرکز اصلی در این مناطق بر ساده سازی فرآیندهای تجاری است، به همین دلیل در این مناطق قوانین مبادلاتی آزادانه تر، معافیت های گوناگون در تعرفه ها و عوارض گمرکی و تشریفات ارزی ساده تری نسبت به سرزمین اصلی حاکم است. فعالیت این منطقه ویژه اقتصادی در ۲۴ اردیبهشت ۱۳۷۵، همزمان با افتتاح راه آهن مشهد - سرخس - تجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از ۱۰۰ کشور جهان آغاز شد.

بطور کلی میتوان فعالیت های این منطقه را به شرح زیر بیان نمود:

- نگهداری امانی کالا

- تسریع و تسهیل در دستیابی به کالا برای نزدیک کردن صحنه فعالیت صاحبان کالا اعم از مواد اولیه، ماشین آلات و سایر کالاهای ساخته شده با مصرف کنندگان داخلی به منظور پشتیبانی از تولید داخلی کشور
- پردازش کالا یا ایجاد تغییرات در آن برای تحصیل ارزش افزوده با استفاده از امکانات بالقوه
- فراهم نمودن تسهیلات لازم جهت دستیابی خریداران عمده داخلی به کالاهای مورد نیاز خود در این مناطق، نزدیک کردن بازارهای تجاری منطقه ای و بسط و توسعه تجارت خارجی کشور
- ایجاد عرصه فعالیت‌های تجاری منطقه‌ای با توجه به بازارهای کشورهای آسیای میانه، قفقاز و ماوراء قفقاز
- ارتباط با کشورهای آسیایی و اروپایی و سایر نقاط و بهره برداری مفید از این بازارها با استفاده از تسهیلات ترانزیت داخلی و خارجی صادرات و صادرات مجدد
- جذب سرمایه و امکانات داخلی و خارجی برای موارد فوق‌الذکر به منظور نیل به اهداف مورد نظر با رعایت قوانین و مقررات مربوط

### ۲-۲- مشوق های قانونی سرمایه گذاری در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

- صدور مجوزهای لازم از جمله جواز تاسیس ، پروانه ساخت ، پایان کار پروانه بهره برداری به واحدهای تولیدی توسط منطقه
- معافیت از حقوق گمرکی ، سود بازرگانی و کلیه عوارض ورود ماشین آلات ، تجهیزات ، مواد اولیه و کالا به منطقه
- معافیت گمرکی بر اساس محاسره ارزش افزوده محصولات تولیدی جهت آن دسته از تولیداتی که منشاء مواد اولیه خارجی دارند.
- معافیت صد درصد سهم مجاز ورود محصولات تولیدی منطقه به داخل کشور با توجه به منشاء مواد اولیه داخلی
- معافیت مالیات بر ارزش افزوده در داخل منطقه
- معافیت مالیات مستقیم ۱۳ ساله از تاریخ صدور پروانه
- معافیت پرداخت مالیات بر ارزش افزوده در هنگام ورود ماشین آلات و تجهیزات از داخل کشور به منطقه
- عدم مطالبه کارت بازرگانی و اخذ مالیات بر درآمد توسط گمرک برای صادرکنندگان کالا در منطقه
- صدور پروانه اشتغال به کار اتراع خارجی از طریق منطقه توسط اداره اتراع خارجی
- حاکمیت قانون کار مناطق آزاد کشور
- آزادی کامل ورود و خروج سرمایه ، سود و منافع حاصل از فعالیتهای اقتصادی و تولیدی برای سرمایه گذاری خارجی و سرمایه های خارجی
- صدور و ترانزیت کالا از منطقه به بازارهای جهانی
- امکان فروش و واگذاری تمام یا بخشی از کالا به اشخاص دیگر در قرال قرض انرار تفکیکی و قابل معامله

## ۲-۳- امکانات زیربنایی منطقه ویژه در حوزه حمل و نقل و مرکز لجستیک

- اتصال جاده ای منطقه ویژه اقتصادی سرخس به گمرک سرخس که باعث حذف دوازده بلاغ کامیونهای ورودی به منطقه از طریق ترکمنستان می گردد.
- منطقه از نظر ریلی نقطه صفر مرزی تعریف شده است.
- احداث بیش از ۵۰ کیلومتر ریل عریض و نرمال در مساحتی بالغ بر ۱۸۰ هکتار زمین
- تخصیص ۸۰ هکتار زمین جهت شرکتهای حمل و نقل بین المللی ریلی و جاده ای با مزیت دارا بودن ریل عریض و نرمال و همچنین توان ایجاد ریل اختصاصی در زمین سرمایه گذار
- مخازن نگهداری فرآورده های سوختی با حجم ۱۱۰۰۰ مترمکعب در مجاورت ریل عریض و نرمال منطقه
- وجود سردخانه ۴۰۰۰ تنی زیر صفر و بالای صفر در منطقه
- بیش از ۳۰ هزار مترمربع انبارهای اختصاصی و عمومی، هانگار، پلت فرم و بارانداز
- ایجاد سکوهایی تخلیه و بارگیری بارهای لیفتراکی
- قابلیت توقف ۵۵۰ دستگاه واگن بر روی خطوط منطقه

## ۲-۴- جاذبه های تاریخی و فرهنگی منطقه ویژه اقتصادی سرخس

شهرستان سرخس علاوه بر استعدادهای بالفعل و بالقوه اقتصادی از طبیعت بکر و زیبای و در عین حال جاذبه های گردشگری مناسبی برخوردار خواهد بود که غار مزدوران، دریاچه بزنگان، سد دوستی، پل خاتون و رباط شرف از مهمترین جاذبه های آن به حساب می آید.

## ۳- معرفی پروژه

موضوع این پروژه احداث مجتمع تجاری تفریحی در سمت شرق درب ورودی منطقه ویژه اقتصادی سرخس به منظور استفاده ساکنین شهرستان سرخس می باشد. این مجتمع یک طبقه در زمینی به مساحت ۱۵۰۰۰ متر مربع احداث خواهد شد که ۸۵۰۰ متر مربع آن را فضای سبز، ۲۶۰۰ متر مربع هکتار آنرا مجتمع تجاری تفریحی و تالار مسقف و فضای بازی کودکان، و نهایتاً ۳۹۰۰ متر مربع آن را پارکینگ روباز و فضای غیر مسقف به خود اختصاص داده است. مجتمع شامل بخش های زیر می باشد:



## واحدهای تجاری مجتمع تجاری تفریحی



واحد تجاری جمعاً به مساحتی حدوداً ۵۰۰ مترمربع در یک طبقه (۱۰ واحد تجاری) در مجتمع تجاری قرار گرفته است. با توجه به تعداد مراجعین به شهرستان سرخس و مراجعه به این مجتمع و همچنین مراجعه درصد بالایی از افراد بومی منطقه، وجود چنین مراکز تجاری برای تأمین مایحتاج و وسایل مورد نیاز مراجعین دارای کشش بالایی می باشد. نحوه بهره برداری از این مراکز تجاری به صورت فروش می باشد. در این مجتمع انبارهای تجاری به مساحت ۵۰ متر مربع نیز تعبیه شده است. بخش تجاری مجتمع میتواند شامل برخی از قسمت های زیر می باشد:

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ فروشگاههای تخصصی مد (برای کودکان، بانوان و آقایان)</li> <li>○ فروشگاههای تخصصی مد (لوازم ورزشی و لباسها و لوازم گردش)</li> <li>○ فروشگاههای تخصصی مد (خیاطی و نساجی)</li> <li>○ فروشگاه کفش</li> <li>○ گل فروشی</li> <li>○ مغازه و فروشگاه کارهای هنری</li> <li>○ فروشگاه لوازم کامپیوتر و الکترونیک</li> <li>○ عینک فروشی</li> <li>○ فروشگاه لوازم آرایشی و بهداشتی</li> <li>○ فروشگاه مبلمان</li> <li>○ فروشگاههای فروش چرم (لباس، کفش و کیف چرمی)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ مغازه و فروشگاه صنایع دستی و جاذبه های سنتی و محلی برای صنعت توریسم</li> <li>○ عکاسی</li> <li>○ فروشگاه تجهیزات تلفن همراه</li> <li>○ فروشگاه جواهر فروشی</li> <li>○ فروشگاه اسباب بازی</li> <li>○ فروشگاه لوازم سرگرمی</li> <li>○ فروشگاههای تخصصی</li> <li>○ فروشگاه موسیقی</li> <li>○ فروشگاه ساعت</li> <li>○ فروشگاههای لوکس فروشی</li> <li>○ فروشگاه و نمایشگاه فرش</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

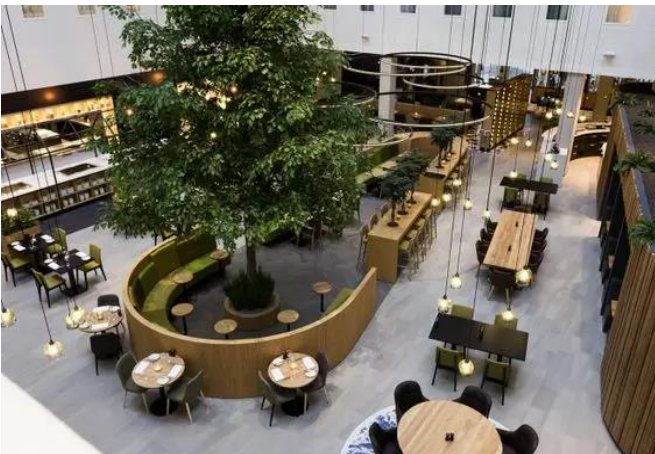
## تالار برگزاری مراسم ها

در این مجتمع تالاری با ظرفیت حدودی ۴۵۰ نفر برای برگزاری مراسم های اهالی منطقه ای و محلی نیز لحاظ شده است. این تالار مساحتی حدود ۶۵۰ متر مربع دارد. در کنار این فضای مسقف برای تالار، ۱۰۰۰ متر مربع فضای غیر مسقف نیز برای برگزاری مراسم ها لحاظ شده است.



## فود کورت و کافی شاپ مجتمع تجاری تفریحی منطقه

برای مجتمع تجاری تفریحی مذکور یک مرکز فود کورت و کافی شاپ به مساحت ۴۵۰ مربع طراحی شده است که نحوه بهره برداری از این مراکز نیز به صورت فروش می باشد. رستوران سنتی، کافی شاپ، کافه و فست فود قسمت های اصلی این فود کورت می باشند که دارای سالن مشترک برای سرو غذا می باشد. همچنین جلوی هر یک از غرفه ها یک کانتر جهت سفارش و تحویل غذا وجود دارد و معمولاً پذیرایی در سطح معمولی انجام می شود و مشتری هم برای سفارش غذا و هم تحویل گرفتن آن به پای کانتر می رود. با وجود حجم مراجعه کننده به این شهرستان و استقبال مردم منطقه از این مجتمع، وجود چنین مراکز پذیرایی که هم به صورت غذاهای سنتی و هم غذاهای آماده، آمادگی پذیرایی از مراجعین را داشته باشد، پر تقاضا خواهد بود.





## پارکینگ روباز مجتمع تجاری تفریحی منطقه

پارکینگ های مجتمع تجاری تفریحی جمعاً به مساحت ۲۹۰۰ مترمربع خارج از ساختمان مجتمع واقع شده است. هزینه توقف هر اتومبیل رایگان با محدودیت زمانی یک روزه می باشد.



یکی از معضلات مجتمع های تجاری تفریحی خصوصاً در ایام پیک سال کمبود پارکینگ می باشد. برای چنین مجتمعی با تعداد مراجعه کننده بالا ، وجود چنین پارکینگ های بسیار لازم و ضروری می باشد.

## فضای بازی روباز کودکان مجتمع تجاری تفریحی منطقه



با توجه به کمبود امکانات تفریحی بخصوص برای کودکان در شهرستان سرخس وجود یک شهربازی در این فضا احساس می شود. این شهربازی که دارای امکانات، وسایل بازی حرکتی می باشد، می تواند اوقات فراغت بسیاری از مراجعین به این مجتمع را پرکند و لحظات خاطره انگیزی را برای آنها رقم بزند. بطوری که محیط شاد، امن و راحت بدون آلودگی هوا و صوت با امنیت و فضای مناسب برای بازی ویژگی این فضای بازی می باشد.

این مجتمع تجاری تفریحی، یک فضای بازی روباز کودکان به مساحت ۵۰۰ مترمربع را در خارج از ساختمان خود جا داده است. ظرفیت روزانه این شهربازی حدوداً ۱۰۰ نفر می باشد که برای محاسبه درآمد سالیانه اش با استراتژی بهره برداری از این فضا نیز به صورت فروش به بهره بردار می باشد.

## فضای سبز

برای این مجموعه در کل ۸۵۰۰ متر مربع فضای سبز رایگان به منظور استفاده ساکنین محلی جهت گذراندن اوقات فراغت و ورزش در نظر گرفته شده است.



### ۳-۱- تعاریف و اصطلاحات

مراکز تجاری تفریحی به مفهوم کلی به محلی سر پوشیده و یا روبازی اطلاق می گردد که تعدادی فروشگاه راشامل گردیده که این فروشگاه ها می توانند از یک یا چند صنف مختلف تشکیل گردیدند. این محل کانون داد و ستد بوده و ارتباط مستقیمی بین عرضه و تقاضا برقرار می نمایند.

امروزه مراکز تجاری تفریحی ساختمان های نوینی هستند که به رفع نیاز خریداران و بهبود اقتصادی، اجتماعی مهندسی مالی حقوقی انسانی فرهنگی گرافیکی و... حائز اهمیت می باشد. توجه همه جانبه به این امور باعث می گردد تا مراکز تجاری پس از ساخت از عملکرد مناسبی برخوردار بوده و بهره بیشتری نصیب استفاده کنندگان از آن ها گردد. زیرا اینگونه مورد استقبال بیشتر خریداران خواهد بود.

### ۳-۱-۱- بررسی کلیه اسناد مصوب بالادست و استخراج مفاهیم کلیدی

بر اساس طرح راهبردی\_ عملیاتی شهر و شهرداری سرخس<sup>۱</sup> که در سال ۱۳۹۹ انجام شده است، چشم انداز شهر سرخس بر اساس بن مایه های بدست آمده در افق ۱۴۱۵ بدین شرح است: دارای موقعیت بین المللی برتر در حوزه ترانزیت و صادرات با آسیای میانه (کشورهای عضو CIS) و دروازه شمال شرق کشور، نقش آفرین در رویدادهای فرهنگی،

<sup>۱</sup> از تدوین چشم انداز شهر سرخس تا برنامه ریزی عملیاتی شهرداری، فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده، دوره اول، شماره دوم، تابستان ۱۳۹۹، ۶۳-۷۹ صص

زیبا با انسجام اجتماعی مطلوب و تجلی گاه شهرسازی ایرانی - اسلامی، ایمن، روان و سازگار با محیط زیست، همراه با مدیریتی هوشمند.

برنامه راهبردی توسعه شهر سرخس در کارگروه شهرسازی و معماری راهبردهای زیر را پیشنهاد داده است:

۱. توسعه مشارکت نهادهای عمومی و بخش خصوصی در فرآیند اجرای پروژه های شهری
۲. شناسایی پتانسیل ها در راستای تقویت شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی و هویت شهری با تأکید بر موقعیت شهر سرخس
۳. ساماندهی و گسترش فضاهای شهری با تأکید بر نقش این فضاها
۴. توسعه پایدار فیزیکی شهر با استفاده حداکثری از پتانسیل های شهر و مبتنی بر توسعه درونزا
۵. ساماندهی سیما و منظر در ورودی و لبه شهر در راستای ارتقاء کیفیت کالبدی و بصری عرصه های عمومی و نشانه های هویتی شهر
۶. ساماندهی بافت ناکارآمد در راستای افزایش پایداری و رضایتمندی

### ۳-۲- خلاصه مطالعات بازار (توصیف عرضه و تقاضا)

شهرستان سرخس براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، جمعیتی برابر با ۸۷۴۴۲ نفر داشته و در سال ۱۳۹۰ به ۸۹۹۵۶ نفر رسیده است.

سرانه فضای سبز و پارکها در این شهرستان بسیار پایین است. این میزان در مورد پارکهای مجهز به وسایل بازی کودکان وضعیت نامناسبتری دارد. در منطقه ویژه اقتصادی سرخس نیز، حدود ۵۰ هکتار از فضای منطقه به کشت درخت و درختچه، رزکاری، گل‌های دائمی، چمن کاری و پرچین اختصاص داده شده که به وسیله سیستم آبیاری قطره‌ای آبیاری می‌شود و در حدود ۲ هزار متر از اراضی این منطقه نیز به خزانه کاشت نهال اختصاص داده شده است که کافی به نظر نمی‌رسد. نقشه زیر موقعیت پارکهای اصلی شهر سرخس را نشان می‌دهد. لذا ایجاد فضای سبز و محوطه بازی برای کودکان در این شهر کاملاً ضروری به نظر می‌رسد. اماکن تفریحی و فضای سبز نه تنها عاملی برای گذراندن اوقات فراغت سالم خانواده‌ها و فرزندان آن‌ها محسوب می‌شود، بلکه نقش بسزایی در امور اجتماعی خانواده‌ها و کاهش آسیب‌های فرهنگی و اجتماعی نیز دارد.



نقشه ۲- موقعیت پارکهای اصلی شهر سرخس

از سوی دیگر زیرساختها و فضاهای عمومی فرهنگی نیز که میتوانند نقش بسیاری در گذران اوقات فراغت سالم خانواده ها و فرزندان آنها داشته باشند، در شهر سرخس وضعیت مناسبی ندارد. جدول زیر آخرین وضعیت زیرساختهای فرهنگی شهرستان سرخس در مقایسه با استان نشان میدهد. از مجموع ۲۱۶ کتابخانه عمومی استان، سهم سرخس فقط ۳ کتابخانه است که نشان میدهد سرانه کتابخانه های عمومی سرخس از کل استان کمتر است. از ۲۸ مجتمع فرهنگی و هنری استان سهم سرخس تنها یک مجتمع و از ۴۶ کانون فرهنگی استان نیز سرخس یک کانون سهم دارد. نکته جالب توجه این است که این شهرستان در سال ۱۳۹۹ تقریباً هیچ سینمای فعالی ندارد.

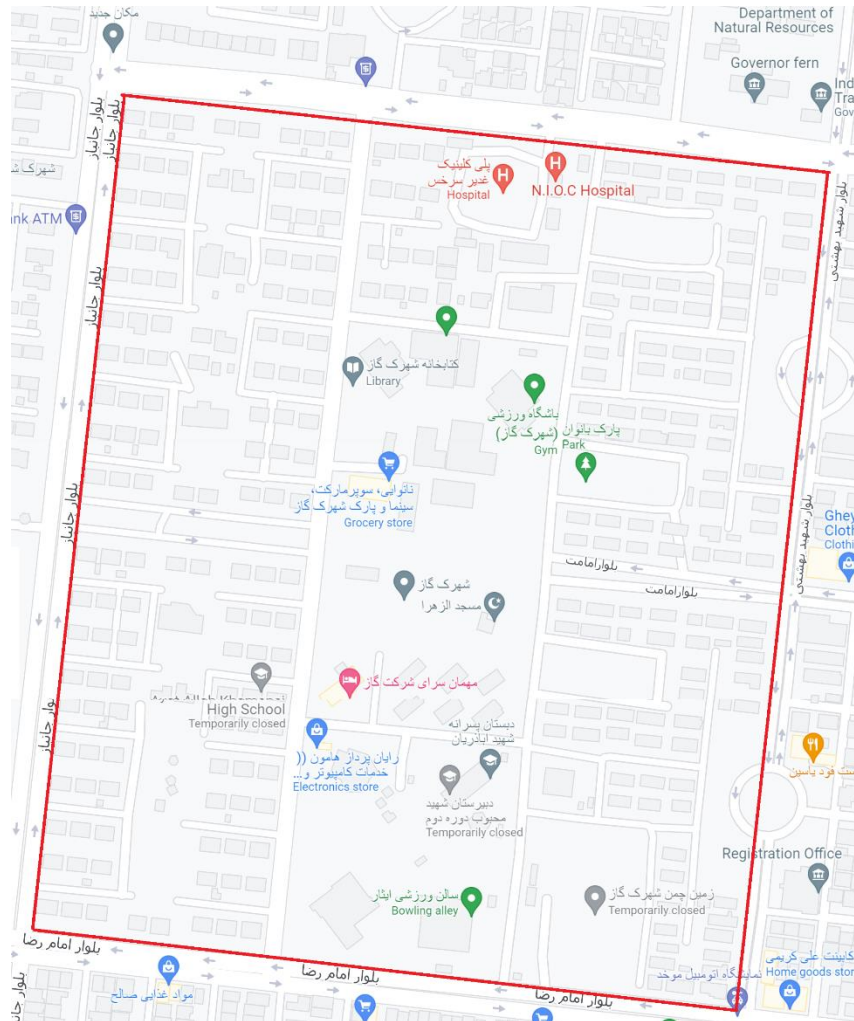
جدول (۱) آخرین وضعیت زیرساختهای شهرستان سرخس در سال ۱۳۹۹

منطقه	تعداد کتابخانه عمومی	سرانه کتابخانه عمومی	تعداد مجتمع های فرهنگی و هنری	تعداد سالن سینما فعال	تعداد سالن نمایش	تعداد کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان
استان	۲۱۶	۰/۸۴	۲۸	۵۵	۳۶	۴۶
سرخس	۳	۰/۷۷	۱	۰	۱	۱



## پروژه احداث مجتمع تجاری تفریحی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

در شهر سرخس، شهرک گاز یکی از مناطقی است که زیرساختهای فرهنگی تفریحی، ورزشی و فضای سبز مناسبتری نسبت به سایر نقاط شهر دارد. نقشه زیر، موقعیت این شهرک و زیرساختهای مستقر در آن نشان داده شده است.



نقشه ۳- موقعیت شهرک گاز سرخس و زیرساختهای مستقر در آن

به لحاظ مجتمع‌های تجاری نیز شهر سرخس وضعیت مناسبی ندارد. بیشتر کسب و کارها در این شهر به صورت سنتی است. و مغازه‌های تجاری عموماً در سطح بافت شهر پراکنده هستند. لذا احداث یک مجتمع تجاری نیز ضروری به نظر می‌رسد.

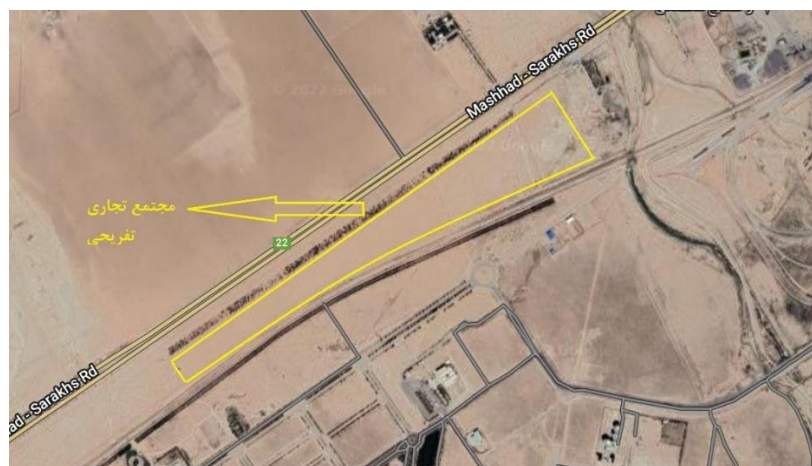


۳-۳- موقعیت مکانی پروژه

این پروژه داخل منطقه ویژه اقتصادی سرخس و در شرق درب ورودی منطقه حدفاصل راه آهن و جاده جانمایی شده است. در ادامه موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس در منطقه، جانمایی پیشنهادی سایت مجتمع تجاری تفریحی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس و نمای نزدیک از محل پیشنهادی سایت آورده شده است.



نقشه ۴- موقعیت سایت پیشنهادی مجتمع تجاری تفریحی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



نقشه ۵- نمای نزدیک موقعیت سایت پیشنهادی مجتمع تجاری تفریحی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

### ۳-۴- مشخصات فنی پروژه

در ادامه مشخصات فنی پروژه شامل کاربری‌ها و مترژهای پیشنهادی آورده شده است.

جدول ۲- برنامه فیزیکی مجتمع تجاری تفریحی منطقه ویژه اقتصادی سرخس

ردیف	کاربری	مساحت زیربنای ناخالص (متر مربع)
۱	واحد تجاری	۵۰۰
۲	انبار تجاری	۵۰
۳	تالار مسقف	۶۵۰
۴	تالار روباز	۱,۰۰۰
۵	کافی شاپ و فودکورت	۴۵۰
۶	فضای اداری مجموعه	۴۰
۷	نمازخانه	۵۰
۸	نگهبانی	۱۰
۹	سرویس بهداشتی	۱۵۰
۱۰	تاسیسات	۲۰۰
۱۱	پارکینگ روباز	۲,۹۰۰
۱۲	فضای بازی کودکان	۵۰۰
۱۳	فضای سبز	۸,۵۰۰
	جمع	۱۵,۰۰۰

### ۳-۵- برآوردهای مالی و اقتصادی

#### ۱-۶-۳- مفروضات

- ✓ نرخ تورم سالانه وارد بر هزینه‌ها و درآمدهای پروژه معادل ۲۰٪ لحاظ شده است.
- ✓ نرخ تنزیل سالانه معادل ۲۳٪ و نرخ مالیات معادل ۲۵٪ فرض گردیده است.
- ✓ مجموع دوران ساخت و فروش پروژه معادل ۳ سال (۱ سال ساخت و ۲ سال فروش) فرض شده است.
- ✓ کلیه ارقام ریالی به میلیون ریال می‌باشد.
- ✓ برآورد هزینه‌ها و قیمت‌ها، بر اساس استعلام از فروشندگان، نمونه‌های مشابه صورت گرفته است.

#### ۲-۶-۳- برآورد هزینه‌های پروژه

سرمایه‌گذاری ثابت پروژه شامل هزینه خرید عرصه و پروانه ساختمانی و هزینه‌های ساخت کاربری‌های مختلف است. هزینه‌های احداث پروژه به تفکیک اقلام در جدول شماره (۴) نشان داده شده است. شایان ذکر است تمامی هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت پروژه در دو سال اول (سال اول ۷۰ درصد و سال دوم ۳۰ درصد) اتفاق خواهد افتاد.

## پروژه احداث مجتمع تجاری تفریحی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

جدول ۴- هزینه سرمایه گذاری ثابت پروژه

ردیف	شرح	مساحت زیربنای ناخالص (متر مربع)	هزینه هر متر مربع (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	واحد تجاری	۵۰۰	۱۶۰	۸۰,۰۰۰	۲۲%
۲	انبار تجاری	۵۰	۱۲۰	۶,۰۰۰	۲%
۳	تالار مسقف	۶۵۰	۱۴۰	۹۱,۰۰۰	۲۵%
۴	تالار روباز	۱,۰۰۰	۱.۵	۱,۵۰۰	۰%
۵	کافی شاپ و فودکورت	۴۵۰	۱۵۰	۶۷,۵۰۰	۱۸%
۶	فضای اداری مجموعه	۴۰	۱۵۰	۶,۰۰۰	۲%
۷	نمازخانه	۵۰	۱۵۰	۷,۵۰۰	۲%
۸	نگهبانی	۱۰	۱۵۰	۱,۵۰۰	۰%
۹	سرویس بهداشتی	۱۵۰	۱۵۰	۲۲,۵۰۰	۶%
۱۰	تاسیسات	۲۰۰	۱۵۰	۳۰,۰۰۰	۸%
۱۱	پارکینگ روباز	۲,۹۰۰	۱.۵	۴,۳۵۰	۱%
۱۲	فضای بازی کودکان	۵۰۰	۲.۰	۱,۰۰۰	۰%
۱۳	فضای سبز	۸,۵۰۰	۱.۲	۱۰,۲۰۰	۳%
۱۴	زمین و پروانه	۱۵,۰۰۰	۲.۵	۳۷,۵۰۰	۱۰%
جمع کل				۳۶۶,۵۵۰	۱۰۰%

### ۳-۶-۳- برآورد درآمدهای پروژه

درآمدهای پروژه بر اساس برداشت میدانی در مورد قیمت‌ها، بررسی نمونه‌های مشابه تجاری و مقیاس پروژه برآورد گردیده است. جدول (۵) درآمدهای حاصل از فروش بر اساس درآمد هر مترمربع از کاربری‌ها را نشان می‌دهد. فرض شده است که درآمدهای پروژه طی دو سال پس از ساخت (سال اول ۷۰ درصد، سال دوم ۳۰ درصد) حاصل می‌آید.

جدول ۵- درآمدهای ناشی از فروش

ردیف	کاربری	مساحت زیربنای ناخالص	درآمد هر متر مربع (میلیون ریال)	درآمد فروش (میلیون ریال)	درصد
۱	واحد تجاری	۵۰۰	۳۲۰	۱۶۰,۰۰۰	۳۵%
۲	انبار تجاری	۵۰	۱۵۰	۷,۵۰۰	۲%
۳	تالار مسقف	۶۵۰	۳۰۰	۱۹۵,۰۰۰	۴۳%
۴	تالار روباز	۱,۰۰۰	۳	۳,۰۰۰	۱%
۵	کافی شاپ و فودکورت	۴۵۰	۲۰۰	۹۰,۰۰۰	۲۰%
جمع				۴۵۷,۰۰۰	۱۰۰%

۳-۶-۴- جریانات نقدی پروژه

جدول ۶- جریان نقدی پروژه بدون نرخ تورم

ردیف	شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳
۱	جریان مالی هزینه‌های پروژه	۲۷۴,۹۱۳	۹۱,۶۳۸	۰,
۲	مجموع خروجی ها	۲۷۴,۹۱۳	۹۱,۶۳۸	۰,
۳	درآمد فروش واحدها	۰,	۳۱۸,۸۵۰	۱۳۶,۶۵۰
۴	مجموع ورودی ها	۰,	۳۱۸,۸۵۰	۱۳۶,۶۵۰
۵	خالص فرآیند مالی	-۲۷۴,۹۱۳	۲۲۷,۲۱۳	۱۳۶,۶۵۰
۶	خالص فرآیند مالی تجمعی	-۲۷۴,۹۱۳	-۴۷,۷۰۰	۸۸,۹۵۰

جدول ۷- جریان نقدی پروژه با احتساب نرخ تورم

ردیف	شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳
۱	جریان مالی هزینه‌های پروژه	۲۷۴,۹۱۳	۹۸,۷۱۵	۰,
۲	مجموع خروجی ها	۲۷۴,۹۱۳	۹۸,۷۱۵	۰,
۳	درآمد فروش واحدها	۰,	۳۸۲,۶۲۰	۱۹۶,۷۷۶
۴	مجموع ورودی ها	۰,	۳۸۲,۶۲۰	۱۹۶,۷۷۶
۵	خالص فرآیند مالی	-۲۷۴,۹۱۳	۲۸۳,۹۰۵	۱۹۶,۷۷۶
۶	خالص فرآیند مالی تجمعی	-۲۷۴,۹۱۳	۸,۹۹۳	۲۰۵,۷۶۹

۳-۶-۵- فاکتورهای اقتصادی پروژه

جدول ۸- فاکتورهای مالی پروژه

ردیف	شرح	بدون احتساب نرخ تورم (مبلغ به میلیون ریال)	با احتساب نرخ تورم (مبلغ به میلیون ریال)
۱	هزینه های احداث	۳۶۶,۵۵۰	۳۷۳,۶۲۸
۲	درآمدهای فروش	۴۵۵,۵۰۰	۵۷۹,۳۹۶
۳	سود حاصل از اجرا و فروش	۸۸,۹۵۰	۲۰۵,۷۶۹
۴	ارزش خالص فعلی (NPV)	۱۳۶	۲۰۵,۷۶۹
۵	نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۳٪	۵۱٪

- ✓ مجموع هزینه های احداث پروژه معادل ۳۶۶,۵۵۰ میلیون ریال، مجموع درآمدهای فروش پروژه معادل ۴۵۵,۵۰۰ میلیون ریال و معادل ۸۸,۹۵۰ میلیون ریال بدون احتساب نرخ تورم می باشد.
- ✓ ارزش خالص فعلی پروژه در هر دو حالت بدون در نظر گرفتن تورم و با احتساب آن مثبت می باشد که حاکی از سودآوری پروژه است.
- ✓ نرخ بازده داخلی پروژه بیش از حداقل نرخ جذب کننده سرمایه گذار بوده و معادل ۲۳٪ و در حالت با تورم نیز ۵۱٪ می باشد که نشان از از توجیه پذیری پروژه است.