

# ساانوسازی

(نوسازی باالت فرسوده با مشارکت مردم)

www.maskanshargh.com نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

سال اول - شماره اول - تیر ماه ۱۳۸۶ - June 2007



مجری طرحهای نوسازی و بهسازی باالت فرسوده شهری در استان خراسان رضوی

## گزارش پروژه سارا و طرح مجد





# پیش فروش واحدهای فاز یک طرح عظیم مجد بزودی آغاز خواهد شد

■ - شرایط استثنایی: نقد و اقساط

■ - موقعیت استثنایی: در محور دسترسی به حرم مطهر امام رضا (ع)

■ - طراحی ویژه و خدمات کامل: پارکینگ، انباری، آسانسور، پله برقی، سیستم اطفاء حریق و ...

■ - بورس: لوازم التحریر و خرازی (پروژه SE) - لوله و لوازم بهداشتی ساختمان (پروژه SW2-37)

■ - تخفیف ویژه: سهامدارانی که سهام پروژه را حفظ نمایند از تخفیفی معادل ۱۰٪ ارزش اسمی

سهام برخوردار خواهند شد.

در صورت بازخرید سهام پروژه، علاوه بر ارزش اسمی سهام + سود روزشمار مشابه

بانکهای خصوصی از تخفیفی معادل ۲۰٪ ارزش اسمی سهام نیز برخوردار خواهند شد

**توصیه ما برای سود بیشتر، حفظ سهام پروژه تا پایان اجرا پروژه است.**

زمان و شرایط پیش فروش، متعاقبا در روزنامه های کثیرالانتشار اعلام خواهد شد.

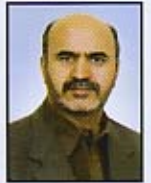


# پیام نوسازی

حلول ماه مبارک رجب بر تمامی مسلمین جهان  
مبارک باد.







به نام یگانه معمار آفرینش

سخن مدیرعامل

ج) در تصدی شهرداری مشهد با پتانسیل‌های بالقوه عظیم موجود شهر به ویژه در بافت‌های فرسوده آشنا شدم  
د) در همایش متروپلیس (همایش شهرداران کلان شهرهای دنیا) و بررسی تجربیات جهانی نحوه جلب مشارکت و ساماندهی سرمایه‌های خرد آشنا شدم و سهامدار پروژه نتیجه تجربیات فوق و طرح پیشنهادی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران می‌باشد.

و اینک خداوند منان را سپاس می‌گوئیم و حسن اعتماد شما سهامداران محترم پروژه‌ها را گرامی‌میداریم که فرصت اجرا سهامدار پروژه را فراهم نمودید و انجام بزرگترین پروژه‌های شهر مشهد با ساماندهی سرمایه‌های خرد، مشارکت مالکین، شهرداری (بابت عوارض)، مشاورین و پیمانکاران (بابت بخشی از حق الزحمه) فراهم گردید.

#### سهامدار محترم

تمامی وجوه دریافتی از شما صرف خرید املاک و مستغلات گردیده و امروز با توجه به افزایش تراکم و تغییر کاربری املاک خریداری شده از ارزش افزوده‌ای بیش از افزایش قیمت سایر املاک در مشهد برخوردار می‌باشد و علاوه بر آن از امتیازات دیگری نیز برخوردار است:

- ۱- بخشودگی ۵۰٪ عوارض واحدهای مسکونی و ۳۰٪ عوارض واحدهای تجاری
- ۲- یارانه جهت کاهش سود بانکی ۳- معافیت از مالیات نقل و انتقال اولین واحدهای احداثی
- پیش بینی من آن است که سود سهام پروژه در طول دوران تملک و ساخت حداقل ۱۰۰٪ از سود سرمایه گذاری مدت مشابه در املاک بیشتر باشد.
- با این امید که:

دست به دست هم دهیم به مهر میهن خویش را کنیم آباد

احمد نوروزی

با توجه به تجربیات گذشته ام در فعالیت‌های اقتصادی به ویژه انبوه سازی به این نتیجه رسیدم که مشکل ساخت و ساز در کشور ما منابع مالی نبوده بلکه برنامه و مدیریت می‌باشد همگی به وضوح جریان خروج سرمایه‌های نقدی کشور برای سرمایه گذاری در کشور امارات و آبادانی آنجا را با سرمایه‌های خارجی دیده ایم.

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری یکی از سود آورترین فعالیت‌های اقتصادی بوده و مهمترین مشکل آن تامین منابع مورد نیاز جهت تملک املاک محدوده طرح می‌باشد که در صورت جلب مشارکت مالکین دو ویژگی بسیار مثبت به همراه خواهد داشت:

اول: رضایتمندی مالکین و تسریع در آزادسازی املاک جهت اجرا پروژه

دوم: حل مشکل تأمین منابع مالی مورد نیاز برای تملک از طرفی سرمایه‌های خرد سرگردان بسیار زیادی در جامعه وجود دارد که نمود آن را در زمان ثبت نام برای تلفن همراه، حج تمتع و خودرو در گذشته شاهد بودیم و این سرمایه‌های سرگردان گاه بدون هیچگونه فعالیتی باعث گرانی در بخش‌های خاص میگردد با توجه به مسئولیت در سمت‌های مختلف با مسائل خاص آشنا شدم منجمله:

الف) تصدی ستاد بازسازی زلزله گیلان (کلیشم و پیرکوه) و جنوب خراسان که از نزدیک با تلفات انسانی، مصائب، مشکلات، خسارات زلزله جبران ناپذیر و ناپایداری بناهای موجود آشنا شدم.

ب) در مدیریت مجتمع مهندسی عمران همیاران و عضویت در اولین هیأت مدیره انبوه سازان استان خراسان مدیریت بدون پول را در ساخت و ساز تجربه نمودم.

## سهامدار پروژه

ساخت حدود ۵ متر مربع بنای تجاری و دفاتر اداری می‌باشد.

سهامداران محترم توجه دارند با افزایش قیمت املاک با اتباع سهم آنها نیز افزایش می‌یابد.

### نحوه عرضه سهام پروژه

سهام پروژه در دو مرحله عرضه و خرید و فروش آن انجام می‌گردد:

**عرضه اولیه:** پس از تصویب طرح و برآورد هزینه‌ها نسبت به عرضه سهام پروژه به مقدار مورد نیاز در یک دوره زمانی محدود اقدام مینماید و سهام پروژه به صورت نقد و اقساط به خریداران و همچنین به مالکین و دارندگان حقوق (عوارض صدور پروانه) واگذار می‌شود و تعداد کل سهام هر پروژه تعیین می‌گردد.

**بازار ثانویه:** در این مرحله فقط سهامداران قبلی می‌توانند نسبت به فروش سهام خود اقدام نمایند و هیچ سهم دیگری از پروژه عرضه نمی‌شود.

تعداد کل سهام پروژه سارا ۱۴ میلیون سهم ۱۰ هزار ریالی و تعداد کل سهام طرح مجد ۱۸۰.۳۵۷.۰۰۰ سهم هزار ریالی می‌باشد.

### شرایط نقل و انتقال سهام پروژه

۱- کلیه امور نقل و انتقال سهام فقط از طریق دفتر امور سهام شرکت با اخذ ۰.۵٪ حق الزحمه امکان پذیر بوده و شرکت مسئولیتی در قبال نقل و انتقال خارج از شرکت را نخواهد داشت.

۲- سهامی قابل انتقال به غیر بوده که اقساط آن به موقع

استفاده از سرمایه‌های خرد مردمی در قالب عرضه سهام پروژه به عموم مردم به عنوان روش اصلی شرکت در اجرای طرحهای مصوب در بازسازی بافتهای فرسوده و فرصتی ایده آل برای حضور سرمایه‌های خرد در زمین و مستغلات می‌باشد. در این روش سرمایه‌گذاران با خرید سهام پروژه می‌توانند از سود مناسب و یا مالکیت واحدهای احداثی بهره‌مند شوند.

پروژه سارا ۱۴ میلیون سهم ۱۰.۰۰۰ ریالی است، که از محل این منابع تاکنون ۱۲۰۶۰ متر مربع املاک پروژه سارا حدود ۱۰۰۰ متر مربع از پروژه ایمان (۴۰٪) و جهت احداث ۸۴۰۰۰ متر مربع بنا پروانه اخذ و ۴۲ میلیارد ریال بابت اجراء پروژه هزینه شده و اگذار گردیده و مابقی هزینه‌های ساخت پروژه از محل تسهیلات دریافتی بانکها و پیش فروش واحدها تأمین خواهد شد در پایان پروژه کل سود حاصله از فروش واحدها به هر میزان که باشد بین ۱۴ میلیون سهم واگذار شده تقسیم می‌گردد.

املاک خریداری شده با وضع موجود (عمدتاً مسکونی با تراکم کم) به کاربری تجاری و اقامتی و تراکم ۴۴۰٪ افزایش یافته و در حاشیه بلوار ۵۰ متری شارستان رضوی قرار گرفته است و اینک:

● مالک هر ۱۰۰۰ سهم پروژه سارا (به ارزش اسمی ده میلیون ریال)، مالک حدود یک متر مربع زمین با پروانه دو متر مربع بنای تجاری و ۲/۷ متر مربع بنای اقامتی است.

● مالک هر ده هزار سهم از طرح مجد (به ارزش اسمی ده میلیون ریال) اکنون مالک ۱/۳ متر مربع زمین با امکان



واریز و فاقد هر گونه بدهی باشد.

۳- جهت انتقال سهام دار پروژه باید سهامدار شخصا حضور یافته و یا به شخصی وکالت محضری بدهد.

## ارزش روز سهام پروژه

قیمتهای سهام پروژه بر اساس ارزش روز املاک خریداری شده، با شرایط طرح جدید، پیشرفت کار و به منظور کنترل قیمتتها و جلوگیری از رشد بی رویه ارزش گذاری روز سهام پروژه همیشه کمتر از قیمت واقعی می باشد.

قیمت هر سهم طرح مجد  
ریال (قیمت اسمی ۱۰۰۰۰ ریال)

قیمت هر سهم پروژه سارا  
ریال (قیمت اسمی ۱۰۰۰۰ ریال)

توصیه ما عدم فروش سهام پروژه حداقل تا مرحله اتمام سفت کاری پروژه می باشد.

## نکات مهم و قابل توجه سهامداران محترم

۱- چنانچه تا کنون نسبت به دریافت برگه اولیه تقاضای خرید سهام خود اقدام ننموده اید با در دست داشتن شناسنامه و یا کارت ملی می توانید نسبت به دریافت برگ سهام اقدام نمایید.

۲- قبل از خرید و فروش از آخرین وضعیت طرح و واریز اقساط توسط فروشنده و ارزش روز سهام از طریق دفتر امور سهام کسب اطلاع نمایند.

۳- هر گونه تغییر در آدرس و تلفن محل کار و منزل را ظرف یک هفته به امور سهام اعلام فرمایند در غیر اینصورت کلیه مکاتبات و اطلاع رسانیها به آدرس موجود در پرونده ارسال میگردد.

۴- وجوه واریزی به حساب شرکت به دلیل عدم وجود اطلاعات کافی به عنوان پرداختی سهامدار منظور نمی شود مگر آنکه اصل و تصویر فیش مربوطه را تحویل امور سهام

نمایند.

۵- خرید و فروش سهام پروژهها از طریق مدیریت امور سهام شرکت انجام می گیرد.

۶- شرکت شرق حسب ضرورت نسبت به باز خرید سهام پروژهها با ارزش اسمی و سودی مشابه سود بانکهای خصوصی به صورت روز شمار اقدام می نماید.

۷- در صورت مفقود شدن برگه سهام ضمن تکمیل فرمهای مربوطه در دفتر امور سهام، با دریافت ۰/۲۵ درصد ارزش روز سهام طرح نسبت به صدور مجدد برگه اقدام می گردد.

۸- سهامداران محترم جهت کنترل حساب واریزیهای خود می توانند به صورت حضوری و یا تلفنی با دفتر امور سهام تماس بگیرند.

۹ شرکت کارگزاری سهام ایران مجاز است نسبت به بازار یابی جهت فروشندگان سهام پروژهها اقدام، لیکن نقل و انتقال سهام فقط از طریق مدیریت امور سهام شرکت انجام خواهد شد.

## نظرات و پیشنهادات:

ارائه نظرات، پیشنهادات و انتقادات شما موجب بهبود امور شرکت خواهد شد و از آن استقبال می کنیم و در همایش بعدی به سه نفر از کسانی که نظرات سازنده ای ارائه کنند جوایزی اهداء خواهد شد. ارسال نظرات می تواند بصورت کتبی و از طریق پست الکترونیکی باشد.

مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق - احمد

نوروزی modir@maskanshargh.com

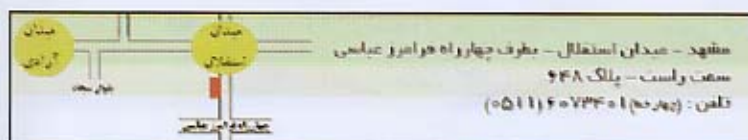
مدیر امور سهام پروژههای شرکت شرق حسین روحبخش

saham@maskanshargh.com

ساعات کار و آدرس دفتر امور سهام

- شنبه تا چهارشنبه ۷/۳۰ لغایت ۱۶/۳۰ یکسره

- پنج شنبه ها ۷/۳۰ لغایت ۱۳/۳۰





## پروژه سارا



### مشخصات کلی و موقعیت پروژه سارا:

مساحت عرصه: ۱۲۰۶۱ مترمربع

مساحت زیربنا: ۸۴۰۶۳ مترمربع

تعداد طبقات: ۱۲ (۹+ الی -۳)

موقعیت: حاشیه شارستان ۵۰ متری رضوی با ورودی از

مسیر باغ راه حرم مطهر

مجتمع تجاری - اقامتی سارا بزرگترین پروژه نوسازی در بافت پیرامونی حرم مطهر و شهر مشهد می باشد که به عنوان یک الگوی کشوری با حمایت و پشتیبانی شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (وزارت مسکن و شهرسازی) و شهرداری و با اهداف ذیل در دست احداث می باشد:

۱- نوسازی بافت فرسوده شهری

۲- ساماندهی سرمایه خرد در پروژه کلان

۳- ایجاد فرصت سرمایه گذاری در زمین و مستغلات برای

سرمایه های خرد

۴- ایجاد فرهنگ پس انداز (پرداخت اقساط سهام)





| تعداد واحد های |          |          |          |                | طبقات |         |
|----------------|----------|----------|----------|----------------|-------|---------|
| اتاقی          |          |          |          | اداری          |       |         |
| دوفت           | یک خوابه | دو خوابه | سه خوابه | (دفاتر تجاری)  | تجاری | پارکینگ |
| --             | --       | --       | --       | --             | --    | ۲۹۷     |
| --             | --       | --       | --       | --             | --    | ۲۷۷     |
| --             | --       | --       | --       | --             | ۱۹۹   | -       |
| --             | --       | --       | --       | --             | ۱۷۱   | -       |
| --             | --       | --       | --       | --             | ۲۰۳   | -       |
| ۱              | ۴        | ۶        | ۲۷       | ۶              | --    | -       |
| ۱              | ۴        | ۶        | ۲۸       | ۶              | --    | -       |
| ۱              | ۴        | ۶        | ۲۹       | ۶              | --    | -       |
| ۱              | ۴        | ۶        | ۲۹       | ۶              | --    | -       |
| ۱              | ۴        | ۷        | ۳۲       | ۶              | --    | -       |
| ۱              | ۴        | ۷        | ۳۲       | ۶              | --    | -       |
| ۱              | ۴        | ۴        | ۱۹       | ۶              | --    | -       |
| ۷              | ۲۸       | ۴۲       | ۱۹۶      | ۲۲             | ۵۷۳   | ۵۷۲     |
| ۲۷۳ واحد اتاقی |          |          |          | ۶۱۵ واحد تجاری | ۵۷۲   | جمع کل  |
| ۷۰ متر مربع    |          |          |          | ۲۶ متر مربع    | -     | میانگین |

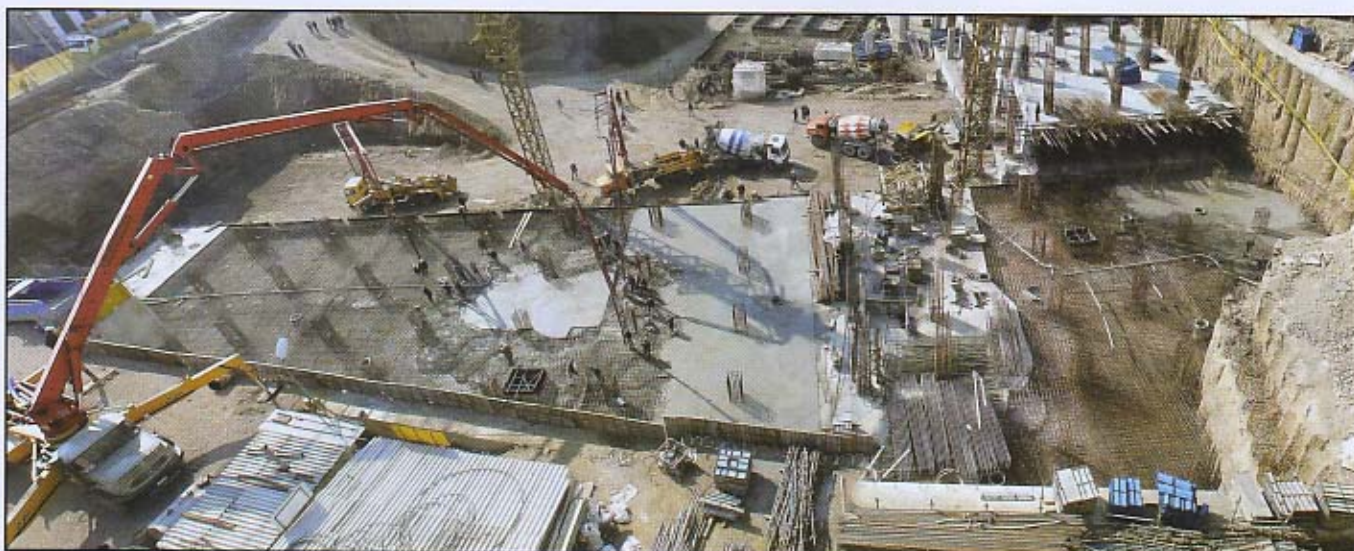
جدول کاربری پروژه سارا

مشاور: مهندسین مشاور اوت (برگزیده از طریق مسابقه معماری)

۲- شرکت بتون ساز مشهد: مجری اسکلت بتونی ۳ بلوک به مساحت زیر بنا ۳۲۸۹۵ متر مربع با برآورد اولیه ۲۷.۴۳۸.۵۳۳.۹۷۰ ریال، قابل ذکر است این شرکت مجری عملیات خاکبرداری و شمع های حائل بتونی مجموعه نیز بوده است.

پیمانکاران برگزیده از طریق فراخوان عمومی و مناقصه محدود:

۱- شرکت بنیان بتن: مجری اسکلت بتونی ۴ بلوک به مساحت زیر بنا ۵۱۱۶۸ متر مربع با برآورد اولیه







بیشرفت فیزیکی پروژه سارا

#### ثبت رکورد جدید بتن ریزی در پروژه سارا

در مورخ ۸۵/۱۱/۲۷ با بتن ریزی فوندانسیون و شمع‌های حائل پروژه سارا با حجمی بالغ بر ۳۰۲۶۰ متر مکعب توسط شرکت بنیان بتن رکورد جدیدی در بتن ریزی کشور ثبت شد

قابل ذکر است رکورد قبلی به میزان ۲۰۶۰۰ متر مکعب در پروژه سدسازی می‌باشد.

#### انجام تعهدات شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در پروژه سارا:

شرکت شرق بابت خرید ۵۶۸۶۰۰۷ سهم از پروژه سارا پرداخت هزینه‌های اجرا پروژه سارا تا سقف ریالی معادل ارزش سهام پروژه مذکور به مبلغ ۵۶۸۶۰۰۷۰۰۰۰ ریال را با فهرست بهاء اول سال ۱۳۸۴ بدون هرگونه افزایشی را

تعهد نموده بود و بالتبع پرداخت افزایش هزینه‌های تعدیل و مابه‌التفاوت برای مبلغ مذکور به عهده شرکت شرق بود. شرکت شرکت شرق تاکنون هزینه‌های ذیل را پرداخت نموده است:

الف) پرداخت مطالبات پیمانکاران و مشاورین تا کنون بیش از ۵۰ میلیارد ریال می‌باشد.

ب) پرداخت بابت خرید املاک مازاد (۴۰٪ پروژه ایمان) تعهدات مانده شرکت شرق تا مورخ ۸۶/۰۴/۰۱ معادل حدود ۵ میلیارد ریال بوده و علاوه بر آن، پرداخت مابه‌التفاوت هزینه‌های اجراء نسبت به فهرست بهاء تا سقف مورد تعهد نیز به عهده شرکت شرق می‌باشد که متناسب با انجام کار پرداخت خواهد نمود.



## پروژه ایمان



۳- یکپارچگی پارکینگ و بهره برداری بهینه

۴- تسریع در تملک و همزمانی در اجرا پروژه

### مشخصات:

مساحت عرصه: ۲۰۲۱۲ متر مربع

مساحت زیر بنا: ۱۸۰۱۳ متر مربع

تعداد طبقات: ۱۲

**مشاور:** با هدف ایجاد هماهنگی بیشتر در پروژه سارا و ایمان، مطالعات و تهیه طرح ایمان نیز به مهندسین مشاور "اوت" واگذار شده است.

**پیمانکار:** شرکت فرانکر طوس از طریق فراخوان عمومی و مناقصه محدود انتخاب و تجهیز کارگاه نموده است.

پروژه ایمان حد فاصل پروژه سارا و خیابان نواب صفوی قرار گرفته و دو نبش می باشد که بخشی از املاک آن توسط شرکت سرمایه گذاری رفاه پرستاران خریداری و شرکت با اهداف ذیل با خرید تعدادی از املاک پروژه به میزان ۴۰٪ در این پروژه مشارکت نموده که به دلایل ذیل موجب ایجاد ارزش افزوده در دو پروژه می گردد:

۱- ایجاد دسترسی پروژه سارا از طریق پروژه ایمان به خیابان نواب صفوی

۲- ایجاد دسترسی پروژه ایمان از طریق پروژه سارا به شارستان

رضوی و باغ راه حرم مطهر



| طبقات    | پارکینگ | تجاری | اداری<br>(دفاتر تجاری) | تعداد واحدهای |          |          |       |
|----------|---------|-------|------------------------|---------------|----------|----------|-------|
|          |         |       |                        | یک خوابه      | دو خوابه | سه خوابه | مساحت |
| منهای سه | ۴۹      | —     | —                      | —             | —        | —        | —     |
| منهای دو | ۴۴      | —     | —                      | —             | —        | —        | —     |
| منهای یک | —       | ۴۹    | —                      | —             | —        | —        | —     |
| هنگام    | —       | ۴۴    | —                      | —             | —        | —        | —     |
| اول      | —       | ۴۹    | —                      | —             | —        | —        | —     |
| دوم      | —       | —     | ۳                      | ۱۲            | —        | —        | ۴     |
| سوم      | —       | —     | ۳                      | ۱۲            | —        | —        | ۴     |
| چهارم    | —       | —     | ۳                      | ۱۳            | —        | —        | ۴     |
| پنجم     | —       | —     | ۳                      | ۱۳            | —        | —        | ۴     |
| ششم      | —       | —     | ۳                      | ۱۱            | ۱        | —        | ۱     |
| هفتم     | —       | —     | ۳                      | ۱۱            | ۱        | —        | ۱     |
| هشتم     | —       | —     | —                      | ۹             | ۱        | —        | ۱     |
| جمع      | ۹۳      | ۱۱۲   | ۱۸                     | ۸۲            | ۳        | —        | ۱۱    |
| جمع کل   | ۹۳      | ۱۳۰   | ۱۳۰                    | ۹۶            | ۹۶       | ۹۶       | ۹۶    |
| میانگین  | —       | ۱۶/۵  | ۱۶/۵                   | ۶/۵           | ۶/۵      | ۶/۵      | ۶/۵   |

جدول کاربری پروژه ایمان



تخریب واحدهای تجاری حاشیه نواب



پیشرفت فیزیکی پروژه ایمان



## طرح عظیم تجاری، اداری و مسکونی مجد مشهد

**مشاورین:** - مهندسين مشاور صفا منش و همکاران  
- مهندسين مشاور توان ( که از بهترين و قويترين  
مشاورين طراح شهري و معماري کشور می باشند )

### ویژگیهای طرح

- ۱- طراحی ویژه، معماری نوین، پیش بینی فضاهای مناسب شهری با تلفیق فضای سبز و پارکینگهای وسیع نوید بخش احداث مجموعه های منحصر به فرد در شهر مشهد و کشور خواهد بود .
- ۲- استفاده از فناوری جدید در احداث پروژه ( سیستم هوشمند، بهینه سازی مصرف انرژی و .. )
- ۳- املاک محدوده با کاربری و تراکم فعلی و بدون تاثیر اجرای طرح خریداری و سپس با ضوابط بلند مرتبه سازی با کاربری تجاری و مسکونی احداث خواهد شد .

دومین طرح عظیمی که در مشهد الرضا به روش سهامدار پروژه با عقد قرار داد سه جانبه فی مابین شرکت عمران و بهسازی شهری (وزارت مسکن و شهر سازی)، شهرداری مشهد و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در دست اجراست، طرح مجد می باشد.

### مشخصات کلی و موقعیت طرح:

مساحت عرصه: حدود ۸.۶ هکتار  
مساحت زیر بنا: حدود ۴۰۰ هزار مترمربع در قالب ۱۳ قطعه و ۲۶ بلوک  
موقعیت: ۳ کیلومتری غرب حرم مطهر امام رضا (ع) و در حد فاصل بلوار شهید قره نی ( از قرنی ۲۱ تا قرنی ۲۵) و بلوار شهید حر عاملی (از حر عاملی ۴۸ تا ۶۰) واقع می باشد. این محدوده هم اکنون مهمترین مرکز استقرار فروشگاههای عرضه کالاهای ساختمانی مشهد می باشد .





| نام پروژه | مساحت عرصه (مترمربع) | تراکم (درصد) | زیربنای کل (مترمربع) | تعداد طبقات | سطح زیربنای ناخالص (مترمربع) |             |        |         |       |       | تعداد واحد |        |                               |
|-----------|----------------------|--------------|----------------------|-------------|------------------------------|-------------|--------|---------|-------|-------|------------|--------|-------------------------------|
|           |                      |              |                      |             | تجاری                        | دفاتر تجاری | مسکونی | پارکینگ | انبار | تجاری | دفاتر      | مسکونی | زیربنای خالص کاربری (مترمربع) |
| S1-1      | ۲۰۴۰                 | ۴۴۱          | ۱۳۹۶۶                | ۱۲          | ۵۵۸۵                         | ۳۴۰۷        | ۰      | ۲۵۳۳    | ۲۴۴۱  | ۱۷۰   | ۲۹         | -      | -                             |
| S1-2      | ۲۵۲۷                 | ۴۳۵          | ۱۶۱۷۵                | ۱۶          | ۴۷۷۳                         | ۶۲۲۶        | ۰      | ۲۶۷۴    | ۲۵۰۲  | ۱۴۹   | ۴۵         | -      | -                             |
| S1-3      | ۱۸۰۸                 | ۴۱۵          | ۱۲۱۶۳                | ۱۶          | ۲۸۴۵                         | ۴۶۵۴        | ۰      | ۲۷۷۹    | ۱۸۸۵  | ۷۶    | ۴۱         | -      | -                             |
| S2-4      | ۲۲۱۹                 | ۳۵۴          | ۱۲۹۰۸                | ۱۶          | ۳۱۹۰                         | ۰           | ۴۶۶۷   | ۲۵۵۸    | ۲۴۹۳  | ۹۲    | -          | ۳۸     | -                             |
| S2-5      | ۱۹۵۵                 | ۳۹۳          | ۱۱۶۸۳                | ۱۲          | ۴۴۵۰                         | ۳۲۳۵        | ۰      | ۲۷۰۱    | ۱۲۹۷  | ۱۱۵   | ۲۳         | -      | -                             |
| S2-6      | ۲۱۷۲                 | ۳۸۲          | ۱۲۲۳۴                | ۱۳          | ۵۰۹۴                         | ۳۲۰۱        | ۰      | ۲۳۴۴    | ۱۵۹۵  | ۱۶۸   | ۲۲         | -      | -                             |
| SE-7      | ۱۸۶۱                 | ۴۵۵          | ۱۱۲۳۰                | ۱۲          | ۴۲۴۱                         | ۴۲۳۵        | ۰      | ۲۴۳۱    | ۳۴۱   | ۶۵    | ۱۰۶        | -      | -                             |
| SE-8      | ۱۲۳۱                 | ۴۲۳          | ۷۴۳۶                 | ۹           | ۳۴۴۳                         | ۱۴۷۵        | ۰      | ۱۹۴۷    | ۴۸۵   | ۸۳    | ۴۳         | -      | -                             |
| SW1-33    | ۴۱۰                  | ۳۶۲          | ۳۰۴۴                 | ۸           | ۰                            | ۰           | ۱۴۸۴   | ۷۷۵     | ۷۸۵   | -     | -          | ۱۲     | -                             |
| SW1-34    | ۲۲۰۸                 | ۵۱۱          | ۱۵۲۵۸                | ۱۶          | ۵۰۳۲                         | ۰           | ۳۹۸۴   | ۳۲۷۳    | ۷۱۱   | ۱۴۷   | -          | ۵۴     | -                             |
| SW2-35    | ۷۰۹                  | ۳۷۸          | ۵۱۷۹                 | ۸           | ۶۵۰                          | ۰           | ۲۰۴۸   | ۲۲۱۱    | ۲۹۰   | ۱۰    | -          | ۱۴     | -                             |
| SW2-37    | ۱۳۷۰                 | ۴۵۳          | ۷۹۴۶                 | ۱۲          | ۴۱۶۹                         | ۲۰۳۳        | ۰      | ۱۲۶۸    | ۴۷۶   | ۱۰۴   | ۱۵         | -      | -                             |
| جمع       | ۶۱۴۹۷                | ۴۴۱          | ۴۰۲۸۷۰               | ۰           | ۱۲۸۹۸۶                       | ۴۱۹۷۹       | ۵۷۳۸۱  | ۸۵۶۰۰   | ۴۶۴۳۵ | ۲۲۲۳۳ | ۴۲۴        | ۷۹۵۰۶  | -                             |

جدول کاربری پروژه های فاز ۱

#### ۴- ساماندهی مشاغل مرتبط با صنعت ساختمان شامل:

الف- ایجاد بورس کالاهای مورد نیاز ساختمان

ب- دفاتر مهندسی

ج- دفاتر شرکتهای ساختمانی و تاسیساتی

د- دفاتر مهندسین مشاور

ه- سایر تجاریهای مورد نیاز شهر

۵- احداث بلوار در محدوده طرح باعث بهبود عبور و مرور

شهری ارتقاء موقعیت و ایجاد ارزش افزوده در پروژه ها

خواهد شد.

این طرح با هدف نوسازی و بهسازی بافت فرسوده مجد،

جلب مشارکت مالکین محدوده و جذب سرمایه های خرد

مردم به روش سهامدار پروژه در حال اجراء می باشد.

با توجه به مساحت محدوده و در جهت سرعت بخشیدن

به اجراء پروژه ها این طرح در سه فاز و در قالب ۳۶ پروژه

تعریف شده است که فاز اول آن به مساحت عرصه

پروژه ها حدود ۲۳۰۰۰ مترمربع و دارای ۱۳ پروژه می باشد.





سال ۸۴ و تخفیف ویژه) ۴۹,۰۰۰,۰۰۰ سهم  
با توجه به منابع تامین شده فقط فاز اول طرح مجد با عرصه  
حدود ۲۳ هزار متر مربع در برنامه تملک و اجراء برای  
سهامداران اولیه قرار دارد.  
قابل ذکر است علاوه بر سهامداران طرح، دو نفر از مالکین  
نیز حدود ۱,۵۰۰ و ۱,۰۰۰ متر مربع مالکیت عرصه در دو  
پروژه SE و S1-1 مشارکت نموده‌اند.

کل سهام طرح مجد عرضه شده در مرحله اول تعداد  
۱۸۰,۳۵۷,۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی و سهامداران به شرح ذیل  
می‌باشند:

- ۱- کارکنان دولت و دفاتر مهندسی ( نقد و اقساط )  
۱۲۰,۹۹۵,۰۰۰ سهم
- ۲- مالکین (ارزش ملک واگذاری) ۱۰,۳۶۲,۰۰۰ سهم
- ۳- عوارض صدور پروانه فاز یک طرح (با قیمت منطقه ای



### اقدامات انجام شده

- ۳- مطالعات فاز یک شامل طراحی شهری و تهیه طرح معماری برای کل طرح
- ۴- تکمیل نقشه‌های فاز ۲ معماری برای قطعه SE در قالب دو بلوک به مساحت ۱۸۶۶۶ متر مربع

- ۱- تملک حدود ۱۷.۹۰۰ متر مربع از املاک فاز یک طرح
- ۲- تخریب ساختمانهای قبلی پروژه های S1-1, S1-3, SW1-33, SW2-37, S1-2



- ۵- انتخاب پیمانکار جهت اجرای پروژه از طریق مناقصه  
۶- اجراء فونداسیون و نصب تعدادی از ستونهای قطعه SE  
جهت پروژه SE





چند خبر

- شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به پاس حسن اعتماد سهامداران طرح مجد و ایجاد فرصت اجراء دومین سهامدار پروژه کشور جوائز ذیل را به قید قرعه به سهامداران اهداء نمود
- مراسم قرعه کشی با حضور نمایندگان سهامداران طرح مجد برگزار شد و لیست جوائز به شرح ذیل می باشد:
- ۱- پراید: دو دستگاه ۲- یخچال فریزر پنج دستگاه
- ۳- سکه بهار آزادی پنجاه قطعه ۴- نیم سکه بهار آزادی
- انتخاب پیمانکار: با برگزاری مناقصه محدود پیمانکاران ذیل جهت اجراء دو برج انتخاب شده و بزودی یک پیمانکار دیگر هم انتخاب خواهد شد.
- ۱- بتن سوله خراسان بعنوان پیمانکار مجری پروژه S1-1
- ۲- بانی راه بعنوان پیمانکار مجری پروژه SW2-37.
- مراسم کلنگ زنی پروژه های S1-1 و SW 2-37 با حضور جمعی از مسئولین و نمایندگان سهامداران در مورخه ۸۶/۴/۱۴ برگزار گردید.
- چهل و سه قطعه



## برنامه‌های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در سال جاری

SE8, S1-1, SW2-37, SW1-33 از طرح عظیم تجاری

مسکونی و اداری مجد (

لازم به ذکر است در این پروژه‌ها رویکرد اصلی جلب مشارکت مردم به ویژه مالکین می‌باشد. مالکین در قالب فردی و یا گروهی در صورت تامین هزینه اجرای پروژه، مالک تمام یا بخشی از پروژه شده و یا به نسبت آورده در بخش‌های مسکونی و تجاری شریک می‌شوند. مالکین حتی می‌توانند بخشی از بهای ملک را به صورت نقدی دریافت و به میزان باقیمانده ارزش ملک در پروژه مشارکت نمایند. برای مالکینی که مشارکت نمایند امتیاز ویژه‌ای در نظر گرفته شده است. از دیگر گروه‌های هدف، کارکنان دولت و صاحبان صنوف می‌باشند که با هدف مالکیت یک واحد مسکونی یا تجاری می‌توانند در پروژه‌ها شریک شوند.

ضمناً به منظور نوسازی بافت‌های فرسوده شهرهایی که بیش از ۱۲۰۰۰ نفر جمعیت دارند، مقدمات تعیین و تصویب محدوده بافت فرسوده با همکاری سازمان محترم مسکن و شهرسازی در حال انجام است که نتیجه این مطالعات به همراه ضوابط و چگونگی استفاده از تسهیلات پیش بینی شده در قانون بودجه کشور به اطلاع مردم خواهد رسید.

الف) امکان سنجی بافت‌های فرسوده شهرهای

۱- تربت جام ۲- چناران ۳- شاندیز ۴- قوچان ۵- کاشمر ۶- گناباد

ب) تهیه طرح تفصیلی بافت‌های فرسوده شهرهای

۱- مشهد (قلعه آبکوه) ۲- سبزوار ۳- نیشابور

ج) طراحی شهری بافت‌های فرسوده شهرهای

۱- تربت جام ۲- تربت حیدریه (پروژه زعفرانیه) ۳- چناران ۴- درگز ۵- سبزوار ۶- شاندیز ۷- قوچان ۸- کاشمر ۹- گناباد

د) طراحی فاز ۱ معماری در شهر

تربت حیدریه

ه) طراحی فاز ۲ معماری در شهرهای

۱- مشهد (طرح مجد) قطعات: S1, S2, SW1, SW2 ۲- تربت حیدریه (پروژه زعفرانیه)

و) اجرای پروژه‌ها در شهر

۱- مشهد (پروژه سارا) ۲- مشهد (پروژه های SE7 و



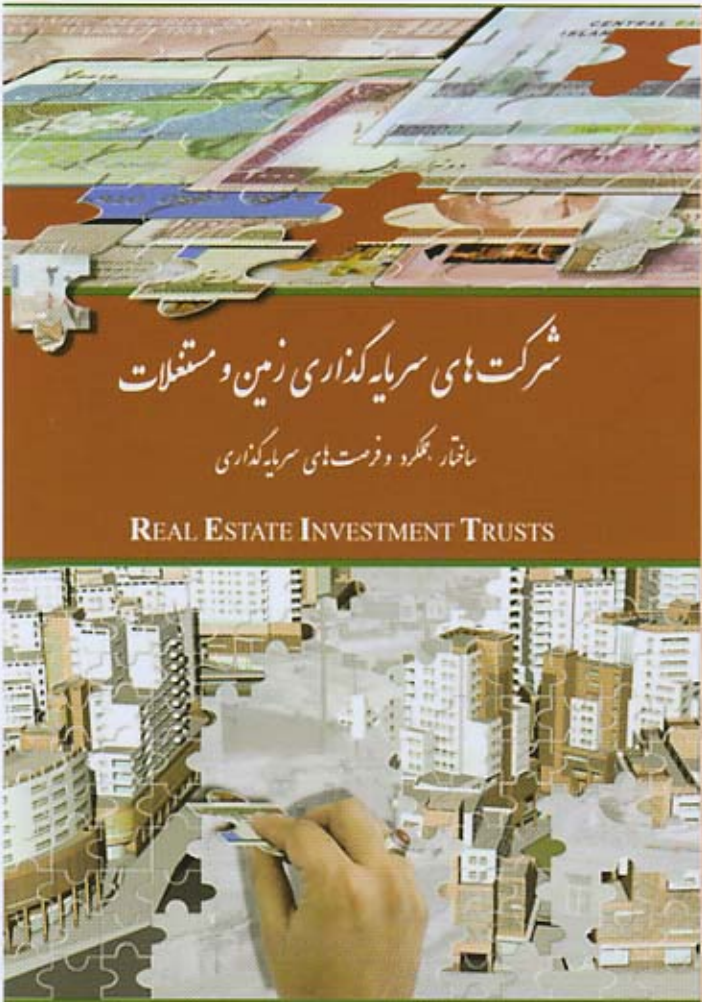
کمبود سرمایه در حوزه پروژه های مسکونی و تجاری ایران برغم ارزش افزوده فوق العاده این پروژه ها در کشور ایران جای سوال دارد؟! درحالی که سرمایه های سرگردان فراوان جامعه هر از چندی متوجه یک بخش اقتصادی شده و موجب بروز گرانی های غیر منطقی و دلهره ناشی از عدم ثبات قیمت ها در آن بخش، سایر بخشهای اقتصادی جامعه را نیز تحت تاثیر قرار می دهد. فراتر از آن منابع هنگفتی از کشور خارج و در پروژه های با سود پایین تر سرمایه گذاری می شود. برآستی علت عدم موفقیت در جذب و هدایت صحیح سرمایه ها در کشور چیست؟ نکته مهم عدم آسیب شناسی و مطالعات تطبیقی و استفاده از آن در برنامه ریزی و مهمتر از آن فقدان ساختار مناسب جهت جذب و هدایت منابع مالی است که نیازمند مهندسی مالی خاص خود می باشد و سهامدار پروژه یک ساختار جهت پاسخگویی به این نیاز است.

کتاب شرکتهای سرمایه گذاری زمین و مستغلات (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) حاصل تلاش سه تن از اساتید صاحب نام دانشگاههای آمریکاست که سابقه شکل گیری شرکتهای سرمایه گذاری در زمین و مستغلات در آمریکا را از سال ۱۹۶۰ مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل قرار داده اند.

در این کتاب همچنین چگونگی ساختار سازی و هدایت سرمایه های خرد و کلان به بخش املاک و مستغلات و عملکرد شرکتهای مجری طرح و علاوه بر آن سیر تاریخی تکامل و دگرگونی این صنعت در آمریکا و نتایج مطالعات محققین مختلف و چشم انداز آینده این صنعت مورد بررسی قرار گرفته است. هرچند در کشور ایران و در شهر مشهد تجارب گرانبهائی از بکارگیری سرمایه های خرد در زمین و مستغلات برای اجرای دو سهامدار پروژه سارا و مجد و یا در احداث مرکز نمونه تجاری و گردشگری سپاد حاصل گردیده، اما به نظر می رسد با توجه به نیاز گسترده شهرهای کشور به نوسازی و اجرای طرحها و پروژه های عمرانی و ساختمانی...، هنوز در ابتدای راه هستیم.

کتاب حاضر می تواند الگوی مناسبی برای دست اندکاران صنعت ساختمان بویژه انبوه سازان، اساتید و دانشجویان رشته های مختلف اقتصادی، مالی و عمران باشد. این کتاب توسط جناب آقای دکتر جلیلی استاد دانشگاه آزاد اسلامی و با پشتیبانی شرکت عمران و بهسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق ترجمه و چاپ شده است.

علاقتمندان می توانند از طریق شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق نسبت به خرید آن اقدام نمایند.



# شرکت های سرمایه گذاری زمین و مستغلات

مאתار، نگار، دؤزمت های سرمایه گذاری

REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

شرکت های سرمایه گذاری زمین و مستغلات

REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

## REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (REITs)

Structure, Performance & Investment Opportunities

برآنیم که با مدیریت سرمایه های خرد و جلب مشارکت مالکین املاک بافت های فرسوده، صاحبان حلقه و مجریان، الگوی برای تسریع در نوسازی این بافت ها ارائه نماییم که در قالب سهامدار پروژه سارا و طرح مجد در مشهد مقدس در حال شکل گیری است. در همین راستا کتاب حاضر که عملکرد و ساختار شرکت های سرمایه گذاری در زمین و مستغلات در کشور آمریکا را از سال ۱۹۶۰ بررسی نموده، به عنوان یک تجربه جهانی موفق در زمینه جلب و هدایت سرمایه های خرد و کلان در این صنعت، ترجمه شده تا مورد استفاده صاحب نظران و علاقه مندان قرار گیرد.



شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق  
www.maskanshargh.com



شرکت عمران و بهسازی شهری  
www.adro.org.ir





شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به استناد مصوبه ۳۲۷۶ الف ۲۱۲۴۶ هـ مورخ ۷۸/۱۱/۲۶ هیات محترم وزیران، متولی بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهرهای استان خراسان رضوی با مشارکت مالکین محدوده و سرمایه های خرد به روش سهامدار پروژه می باشد.

