

شناسنامه معرفی فرصت سرمایه گذاری در شهر جدید تیس  
چهاردهمین نمایشگاه معرفی فرصت های سرمایه گذاری کشور (اینوکس ۲۰۲۲)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  <p>وزارت راه و شهرسازی<br/>شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید<br/>شرکت عمران شهر جدید تیس</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | سرمایه پذیر                     |
| مجموعه های تجاری تیس                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | نام پروژه                       |
| احداث و بهره برداری تأسیسات گردشگری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | موضوع فعالیت                    |
|  <p>مهندسان مشاور شهرتاش زنده رود</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | مشاور فنی و برنامه ریزی اقتصادی |
| ۱۴۰۱                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | سال مبنای محاسبات               |
| معرفی محدوده استقرار و حوزه نفوذ طرح                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |
| <p>شهر جدید تیس:</p> <p>شهر جدید تیس شهری از توابع شهرستان کنارک در استان سیستان و بلوچستان و در مجاورت بندر راهبردی چابهار است. تیس از شهرهای جدید کشور است که در سال ۱۳۹۷ ثبت و در سال ۱۳۹۸ به صورت رسمی آغاز به کار کرد. مدیریت اجرایی این شهر برعهده شرکت عمران شهر جدید تیس وابسته به وزارت راه و شهرسازی می باشد.</p> <p>این شهر در زمینی حدود ۴۳۰۰ هکتار احداث شد و کارکرد اصلی شهر مبتنی بر گردشگری و سکونت پیش بینی شده است. ظرفیت سکونت این شهر ۱۵۰۰۰ نفر دیده شده است.</p>                                                                                                                          | محل استقرار                     |
| <p>بندر و منطقه آزاد تجاری اقتصادی چابهار:</p> <p>شهرستان چابهار در جنوب شرقی استان سیستان و بلوچستان واقع شده و دارای ۱۳۵ کیلومتر مرز خشکی و ۱۱۵ کیلومتر مرز دریایی (۱۴۵ کیلومتر نوار ساحلی) در مجاورت دریای عمان در نزدیک ترین فاصله با آب های آزاد جهان یعنی اقیانوس هند قرار گرفته و تنها بندر اقیانوسی ایران است.</p> <p>چابهار دروازه ترانزیت شرق ایران و یک منطقه استراتژیک برای توسعه ترانزیت و صنایع محسوب می شود. در سال ۱۳۷۰، اراضی شرق خلیج چابهار به مساحت ۱۴۰۰۰ هکتار به عنوان منطقه آزاد چابهار رسمیت یافت و در حال حاضر منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار، یکی از مناطق آزاد هفت گانه کشور است</p> | همسایگی طرح                     |

مشخصات طراحی موضوعات سرمایه گذاری

| نام مجموعه تجاری          | مساحت عرصه | درصد تراکم | درصد زیربنا | مساحت زیربنا | تعداد طبقات | تعداد غرفه تجاری |
|---------------------------|------------|------------|-------------|--------------|-------------|------------------|
| مجتمع تجاری شهری          | ۷۴۱۴       | ٪۲۵۰       | ٪۷۰         | ۱۸۵۳۵        | ۳ الی ۴     | ۴۴۵              |
| بازارچه شماره ۱- بخش شرقی | ۵۷۰۴       | ٪۲۵۰       | ٪۱۰۰        | ۱۴۲۶۰        | ۲ الی ۳     | ۳۹۹              |
| بازارچه شماره ۱- بخش غربی | ۵۵۱۴       | ٪۲۵۰       | ٪۱۰۰        | ۱۳۷۸۵        | ۲ الی ۳     | ۳۸۶              |
| بازارچه شماره ۲- بخش شرقی | ۲۳۹۸       | ٪۲۵۰       | ٪۱۰۰        | ۵۹۹۵         | ۲ الی ۳     | ۱۶۶              |
| بازارچه شماره ۲- بخش غربی | ۲۳۷۴       | ٪۲۵۰       | ٪۱۰۰        | ۵۹۳۵         | ۲ الی ۳     | ۱۶۸              |

محاسبات مالی موضوعات سرمایه گذاری

| نام مجموعه تجاری          | ارزش پایه زمین - میلیارد ریال | کل سرمایه گذاری - میلیارد ریال |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| مجتمع تجاری شهری          | ۵۲۵                           | ۳,۱۳۵                          |
| بازارچه شماره ۱- بخش شرقی | ۴۰۴                           | ۲,۲۸۵                          |
| بازارچه شماره ۱- بخش غربی | ۳۹۰                           | ۲,۲۰۹                          |
| بازارچه شماره ۲- بخش شرقی | ۱۷۰                           | ۹۶۱                            |
| بازارچه شماره ۲- بخش غربی | ۱۶۸                           | ۹۵۱                            |

| روش و نسبت مشارکت سرمایه‌پذیر و سرمایه‌گذار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ساخت مجموعه‌های تجاری براساس روش مشارکت در ساخت و تقسیم منافع آتی بر مبنای آورده مالی و اعتباری طرفین خواهد بود. فرآیند پذیرش سرمایه‌گذار از طریق مزایده عمومی می‌باشد.</p> <p>قیمت پایه هر مترمربع عرصه تجاری آماده سازی شده ۷۰,۸۰۰,۰۰۰ ریال تعیین شده است.</p> <p>نفر اول مطابق با شرایط و قوانین مزایده می‌بایست بهترین پیشنهاد را در دو مورد اعلام نماید: ۱- بالاترین قیمت پیشنهادی زمین و ۲- مطلوب‌ترین سود انتظاری سرمایه‌گذاری باتوجه به ارزش آتی دارایی حاصل شده ( قیمت فروش زیربنا) به نحوی که حاصل برآیند این دو معیار، بالاترین سهم منصفانه سرمایه‌پذیر را ارائه نماید.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مزیت‌های سرمایه‌گذاری و مشوق‌های منطقه‌ای طرح                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>مشوق‌ها و امتیازات اعطایی سرمایه‌پذیر ( دولت):</b></p> <p>پیگیری و اخذ مجوزات ، پشتیبانی‌های حقوقی و فنی دولتی و برخورداری از بازار توسعه یافته منطقه گردشگری تیس.</p> <p><b>مشوق‌ها و امتیازات ناشی از حضور طرح در منطقه آزاد چابهار:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>مقررات خاص جهت اشتغال نیروی انسانی در منطقه آزاد و امکان دسترسی به نیروی انسانی ماهر، بهره‌ور و ارزان</li> <li>صدور محصولات بدون پرداخت عوارض گمرکی</li> <li>استفاده از قانون ارزش افزوده جهت انتقال کالاهای تولید شده در منطقه آزاد چابهار به سرزمین اصلی تا صد در صد تولیدات</li> <li>مقررات خاص جهت بیمه و تأمین اجتماعی در مناطق آزاد</li> <li>معافیت مالیاتی ۲۰ ساله کلیه فعالیتها در تمام زمینه‌ها</li> <li>امکان مشارکت با سرمایه‌گذاران خارجی بدون محدودیت در نسبت مشارکت</li> <li>مالکیت صد در صد سرمایه‌گذاران خارجی نسبت به اعیان مستحده در اراضی استیجاری</li> <li>امکان داشتن صد در صد سهام شرکتهای ثبت شده توسط سرمایه‌گذاران خارجی</li> <li>آزادی انتقال ارز به خارج از کشور بدون هیچ محدودیت</li> <li>آزادی کامل ورود و خروج اصل سرمایه و سود حاصل از فعالیتهای اقتصادی</li> <li>حمایت و ضمانت سرمایه‌های خارجی</li> <li>تجویز تأسیس بانک و بیمه‌های خارجی</li> <li>برخورداری از مقررات خاص در صادرات، واردات و امور گمرکی</li> <li>عدم نیاز به روادید و سهولت در صدور مجوز ورود و اقامت خارجیان</li> <li>امکان تملک ۱۰۰ درصد سهام شرکت‌ها اتباع خارجی</li> <li>ضمانت سرمایه‌گذاری‌ها مطابق با قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی در ایران</li> <li>امکان انتقال ۱۰۰ درصد سرمایه و سود حاصل از فعالیت اشخاص ثبت شده خارجی به خارج از کشور</li> <li>معافیت مالیاتی ۱۰۰ درصدی بر درآمد و دارایی به مدت ۲۰ سال و قابل تمدید</li> <li>معافیت ورود ماشین‌آلات و مواد اولیه مصرفی واحدهای تولیدی از عوارض ورودی گمرکی</li> <li>آزاد بودن صادرات محصولات تولیدی هر منطقه از مقررات عمومی صادرات و واردات</li> <li>معافیت گمرکی محصولات تولیدی واحدهای صنعتی منطقه برای صدور به سرزمین اصلی به میزان ارزش افزوده در استفاده از مواد اولیه داخلی</li> <li>امکان استفاده از نیروی کار خارجی به میزان ۱۰ درصد کل نیروی کار منطقه آزاد چابهار</li> <li>قوانین و مقررات انعطاف‌پذیر در زمینه نیروی کار شاغل در منطقه</li> <li>مجاز بودن تخلیه، بارگیری، ترانزیت و ترانشیپ و معافیت آن از عوارض و حقوق گمرکی به استثنای هزینه‌های انبار و جابه‌جایی مجاز بودن خرده‌فروشی کالا</li> <li>قابلیت استفاده از تسهیلات بانکی برای اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری</li> <li>صدور ویزای شش ماهه برای سرمایه‌گذاران خارجی با قابلیت تمدید</li> <li>صدور ویزا در فرودگاه از طریق نمایندگی وزارت امور خارجه</li> </ul> |
| <p>امکانات طرح: <input checked="" type="checkbox"/> ادارای گزارش کامل ارزیابی فنی-مالی <input checked="" type="checkbox"/> فراهم سازی تأسیسات کامل زیرساختی توسط سرمایه‌پذیر</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |