



بسته سرمایه گذاری مشارکتی

شهر باغی - کد ۴۰۱

## «مجموعه گردشگری شاه بولاغی - شهر ثمرین - استان اردبیل»

( نسخه آزمایشی - غیر قابل استناد )

( بعد از ارزیابی کارشناس رسمی و سپس مصوبه هیات عالی سرمایه گذاری ، قطعیت خواهد داشت )

کارفرما : شهرداری ثمرین - استان اردبیل



ندیم ایران



تهیه و تدوین : شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر

متولی مدرسه مجازی سرمایه گذاری شهری ندیم ایران

1401 آذر - [www.nadimiran.ir](http://www.nadimiran.ir)



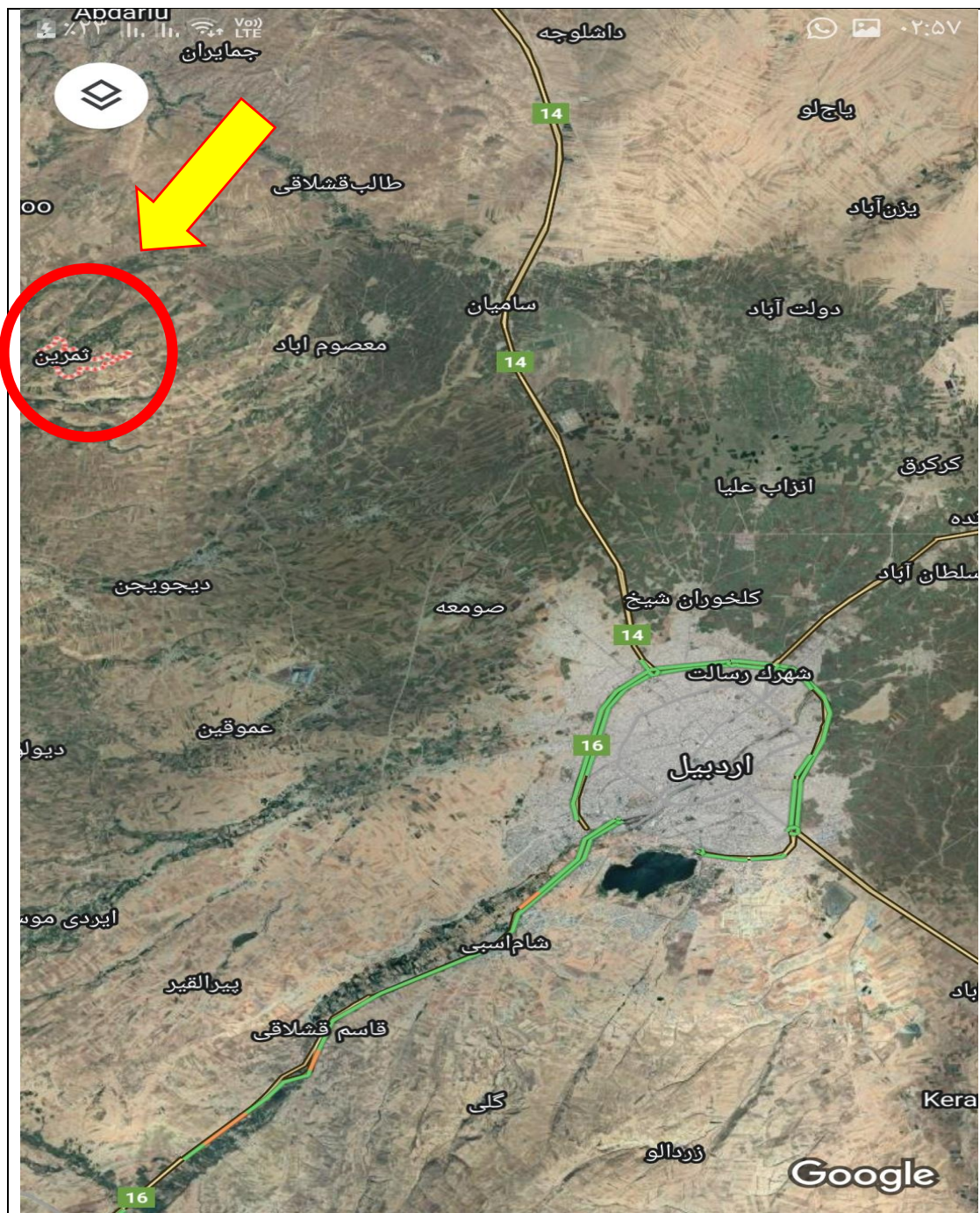
ثروت آفرینان توسعه کلانشهر  
شماره ثبت ۵۴۸۷۲

۲	۱- نام پروژه
۲	۲- آدرس پروژه
۲	۳- موقعیت روی نقشه
۴	۴- موقعیت در پارک
۵	۵- مساحت سایت
۷ و ۶	۶- تصاویر وضع موجود
۸	۷- بررسی حرایم لازم الرعايه
۸	۸- وضعیت مالکیت
۸	۹- وضعیت تاسیسات شهری
۸	۱۰- مشخصات پروژه
۹	۱۱- مشخصات طرح کلی
۹	۱۲- مشخصات طرح جزئی
۱۰	۱۳- جانمایی فرضی پروژه
۱۱	۱۴- نمایی از پروژه
۱۱	۱۵- عملکرد
۱۱	۱۶- روش مشارکت پیشنهادی
۱۲	۱۷- آورده سرمایه گذار
۱۳	۱۸- آورده شهرداری
۱۳	۱۹- محاسبه فروش و درآمد سالانه
۱۳	۲۰- محاسبه هزینه های سالانه
۱۴	۲۱- محاسبه سود پروژه
۱۴	۲۲- محاسبه طول دوران مشارکت
۱۴	۲۳- ارقام پایه فراخوان
۱۵	۲۴- سایر توضیحات ۲۵- فرایند ۲۶- تماس با ما

۱- نام پروژه: شهرسازی مجموعه گردشگری شاه بولاغی - شهر ثمرین - کد بسته مشارکتی ۴۰۱ .

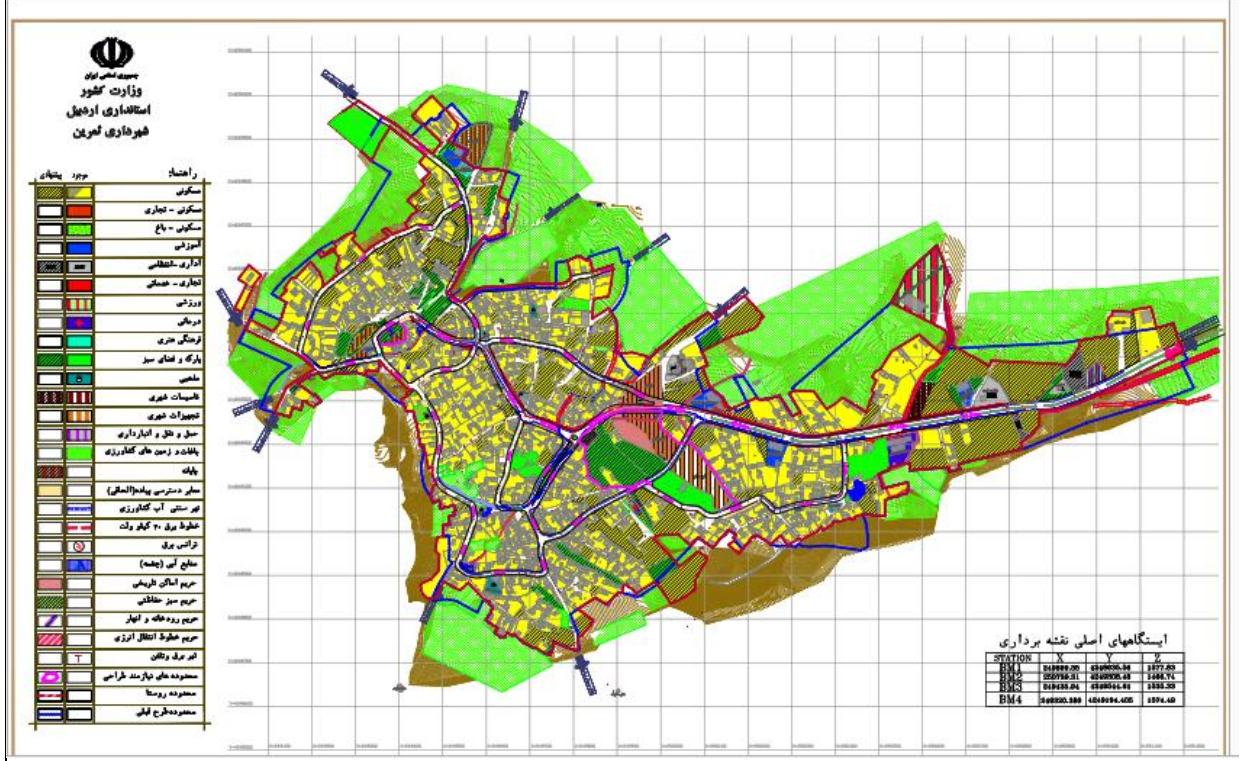
۲- آدرس پروژه: استان اردبیل - شهرستان اردبیل - ۱۸ کیلومتر شمالغرب اردبیل - شهر ثمرین . شاه بولاغی .

۳- موقعیت شهر ثمرین در روی نقشه استان اردبیل :





تابلو خوش آمد بخش و شهر تهرین



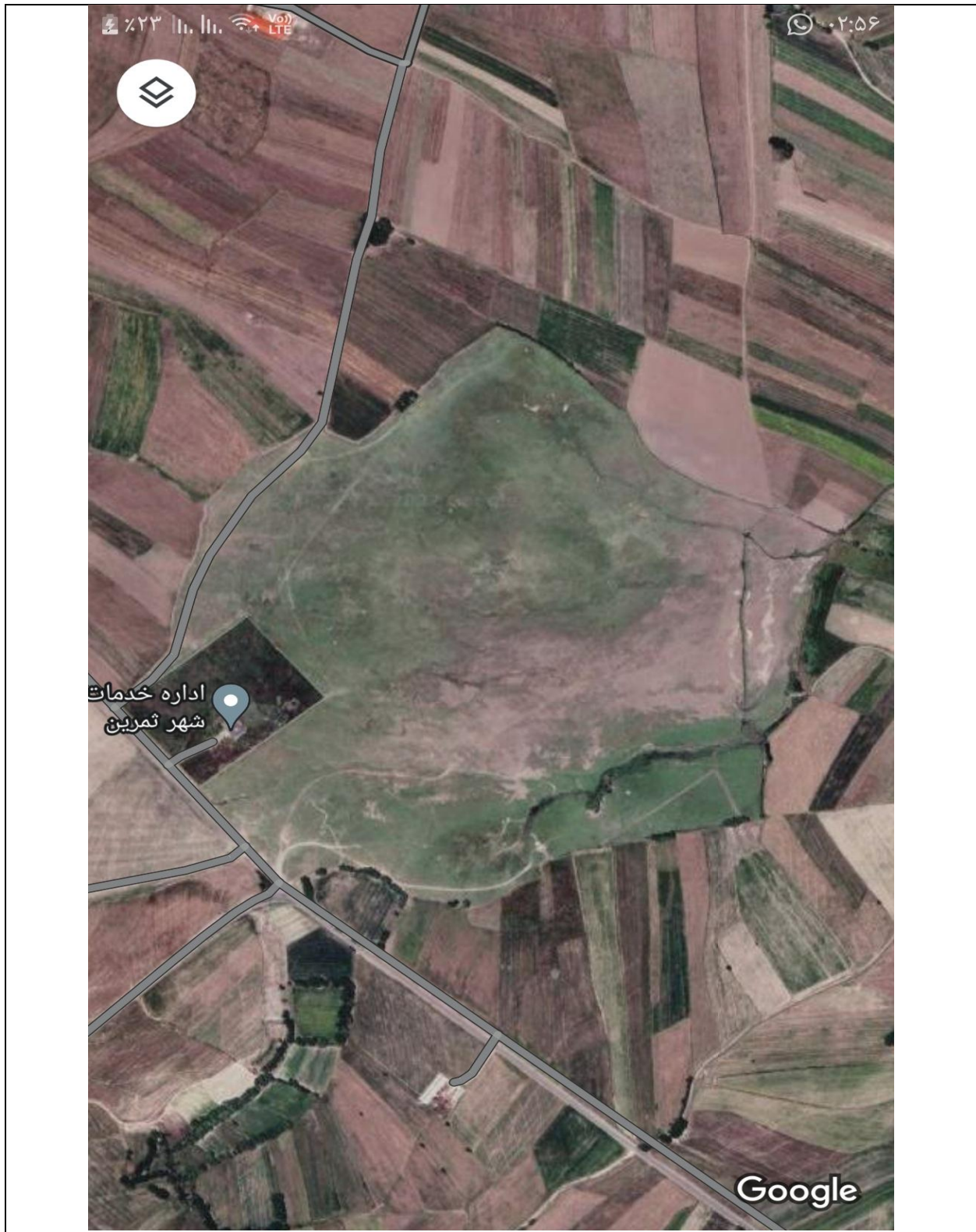
طرح هادی شهر تهرین

۴- موقعیت سایت شاه بولاغی نسبت به شهر ثمرین :



۵- مساحت سایت:

مساحت مجموعه حدود ۴۵ هکتار





محدوده شاه بولاغی ثمرین حدود ۴۵ هکتار - خارج از محدوده قانونی شهر اما امکان تملک از منابع طبیعی هست

جلسه شهردار ثمرین با بنیانگذار مدرسه سرمایه گذاری شهری ندیم ایران



۶- تصاویر وضع موجود مجموعه ، بازدید از سایت :





۷- بررسی حرایم لازم الرعایه: کلیه حرایم و عقب نشینی مورد نیاز طرح می بایست رعایت و طراحی بر اساس آن انجام یابد - استعلام از ارگانهای مرتبط از جمله: منابع طبیعی - راه و شهرسازی - محیط زیست - آب منطقه ای - به لحاظ مالکیت، حرایم، ضوابط و محدودیتها الزامی است.

۸- وضعیت مالکیت: مالکیت ملک مورد نظر متعلق به دولت بوده و شهرداری بایستی پیگیریهای لازم از منابع طبیعی و ارگانهای ذیربط به انجام رساند. احتمال وجود معارضین محلی نیز وجود دارد. امکان مشارکت مدنی فعلا مقدور نیست ولی مشارکت به یکی از روشهای بهره برداری موقت بعد از طی مراحل مذکور در بندهای ۷ و ۸ بلامانع است.

۹- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

محل تأمین زیر ساخت	امکان دسترسی	زیرساخت مورد نیاز
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	آب
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	برق
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	گاز
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تامین اتشعاب	مخابرات
شبکه پیرامون موجود	از جاده ثمرین اردبیل	راه اصلی

۱۰- مشخصات کلی پروژه شاه بولاغی ثمرین :

تعداد طبقات سازه ای	درصد اشغال زیربناء	درصد سطح اشغال عرصه	کاربری های پیشنهادی	زیر بنا (مترمربع)	عرصه کل مجموعه
یک	۰,۵۵	۶,۱	تفریحی گردشگری	۲۵۰۰	۴۵ هکتار

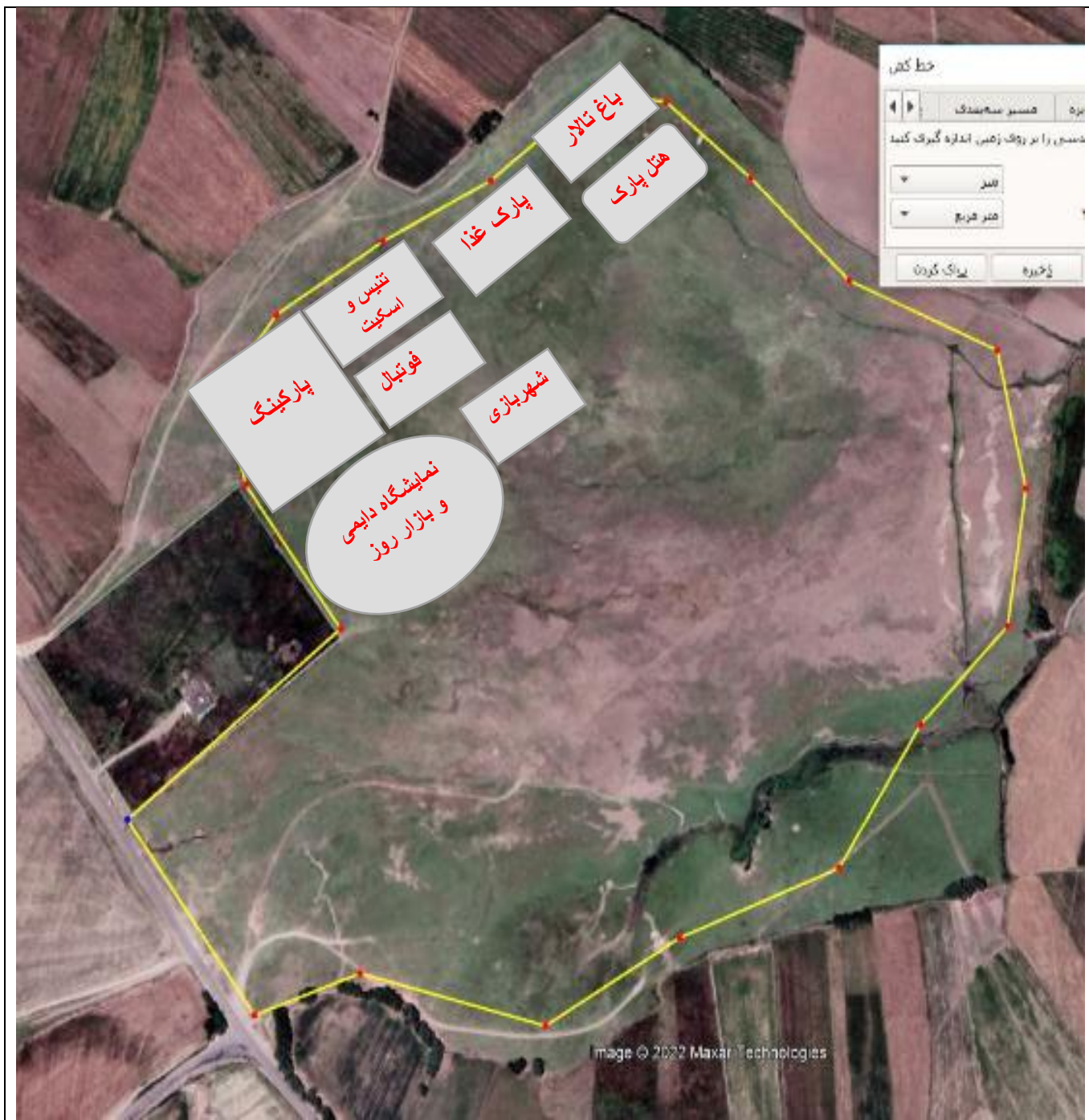
۱۱- جدول سطح و سطوح طرح کلی وانواع بسته های مشارکتی پیشنهادی :

کد بسته	۴۰۱	۴۰۲	۴۰۳	۴۰۴	۴۰۵	۴۰۶	۴۰۷	۴۰۸	۴۰۹	-	-
کاربری	شهرسازی	پارک غذا	هتل پارک	نمایشگاه دائمی و بازار روز	اسکیت	باغ تالار	زمین تنیس	زمین فوتبال	پارکینگ روباز	محوطه عمومی بولاغ	جمع کل
عرصه مترمربع	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰	۸۰۰۰	۴۲ هکتار	۴۵ هکتار
زیر بنا مترمربع	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	-	۵۰۰	-	-	-	-	۲۵۰۰
درصد سطح اشغال عرصه از کل مجموعه	۰,۴	۰,۴	۰,۴	۲	۰,۲	۰,۴	۰,۲	۰,۴	۱,۷	۹۳,۹	٪۱,۰۰
درصد سطح اشغال زیر بنا از کل مجموعه	۰,۱۱	۰,۱۱	۰,۱۱	۰,۱۱	-	۰,۱۱	-	-	-	-	۰,۵۵

۱۲- سطح و سطوح پروژه شهرسازی روباز و سرپوشیده :

نام پروژه فرعی	کد بسته	عرصه - مترمربع	زیربنا - مترمربع	درصد سطح اشغال عرصه از کل پارک	درصد سطح اشغال زیربنا از کل پارک
شهرسازی روباز و سرپوشیده	۴۰۱	۲۰۰۰	۵۰۰	٪۰,۴ ( کمتر از نیم درصد)	٪۰,۱۱ ( کمتر از نیم درصد)

۱۳- جانمایی فرضی پروژه پیشنهادی :



۱۴- نمایی از آینده پروژه :



۱۵- عملکرد: تفریحی، رفاهی، شهرسازی.

۱۶- روش مشارکت پیشنهادی :

یکی از دو روش سرمایه گذاری مشارکتی موقت پیشنهاد میشود :

- BOT ( ساخت ، بهره برداری ، تحویل ) .

- B.O.L.T ( ساخت ، بهره برداری ، اجاره ، تحویل ) .

۱۷- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
آماده سازی و کف سازی و نور و تاسیسات و مبلمان و کانکس	۲۰۰۰	ده میلیون ریال	بیست میلیارد ریال
دستگاههای بازی	برابر لیست	-	هشتاد میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	<b>100.000.000.000</b>

لیست دستگاههای شهربازی

ردیف	نام دستگاه	ردیف	نام دستگاه	ردیف	نام دستگاه
۱	هلی کوپتر	۱۵	هاکی	۲۹	تکان دهنده ۳
۲	کشتی صبا	۱۶	هندسپیت	۳۰	تاب زنجیری
۳	بانجی	۱۷	رباط	۳۱	قطار و تونل شادی
۴	ترامپولین	۱۸	کفگرد	۳۲	غرفه گیم نت
۵	مری گراند	۱۹	گیم تفنگ لیزری	۳۳	شخصیت های کارتونی ایستاده
۶	کاترپیلار	۲۰	بسکتبال	۳۴	سطلهای طرح کارتونی
۷	افتاب مهتاب	۲۱	بولینگ	۳۵	قایق های آبی
۸	ریات	۲۲	گیم بوکس	۳۶	واقعیت مجازی
۹	ماشین رالی کودک	۲۳	جیمبو	۳۷	گیم ملوان
۱۰	ماشین دریافت	۲۴	قلعه شادی	۳۸	غرفه مسابقه
۱۱	پیست ماشین کودک	۲۵	استخر توپ	۳۹	غرفه پنالتی
۱۲	موتور مالنیتوری	۲۶	سافت پلی	۴۰	-
۱۳	ماشین مسابقه مالنیتوری	۲۷	تکان دهنده ۱	۴۱	-
۱۴	موتور ساحلی	۲۸	تکان دهنده ۲	۴۲	-

۱۸- آورده شهرداری ( سرمایه پذیر) :

فاز اول : الف ) زمین پروژه ب ) انشعابات کامل و تکمیل محوطه سازی و جداسازی و حصار ج ) مجوزهای ساخت فاز دوم : احداث پانصد مترمربع سالن توسط شهرداری برای استقرار قسمت سرپوشیده شهر بازی در سال دوم فعالیت.

به لحاظ اینکه روش واگذاری به روش بهره برداری موقت می باشد و مجوز یا عرصه ای بصورت قطعی واگذار نمیشود فلذا نیازی به ارزیابی آورده های سرمایه پذیر نیست .

۱۹- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	شرح	تعداد	ظرفیت و تایم	ایام سال	بیک متوسط	قیمت بلیط	درآمد ناخالص سالانه
۱	دستگاه پرتابل سالنی	۳۴	هر کدام ۱۵ نفر در روز	۳۰۰	۸۰٪	پانزده هزار تومان	۱۸۳۶ میلیون تومان
۲	دستگاه پرتابل بیرونی	۱۰	هر کدام ۳۰ نفر در روز	۳۰۰	۸۰٪	پانزده هزار تومان	۱۰۸۰ میلیون تومان
۳	غرفه های داخل سالن	۱۵	فرهنگی-تنقلاتی-اسباب بازی ( اجاره هر غرفه ماهانه سه میلیون)	۱۲ ماه	-	جمعا ماهانه ۴۵ میلیون تومان	۵۴۰ میلیون تومان
-	جمع	-	-	-	-	-	حدود سه میلیارد و چهارصد و پنجاه و شش میلیون تومان ۳,۴۵۶,۰۰۰,۰۰۰

جمع بندی :

متوسط درآمد ناخالص مجموعه ( در شهری مشابه با فضا و امکانات موصوف) حدود سه میلیارد چهارصد و پنجاه و شش میلیون تومان در سال به قیمت های ۱۴۰۱ برآورد میشود .

۲۰- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

جدول هزینه های بهره برداری مجموعه بطور متوسط در منطقه در سال ۱۴۰۱

ردیف	عنوان هزینه	معیار محاسبه	جمع سالانه
۱	پرسنل مستقیم طرح	ده نفر با حقوق ماهانه هشت میلیون تومان ۱۲ ماه	۱۱۵۲ میلیون تومان
۲	مصارف انشعابات ، بیمه ، استانداردها ، تعمیرات و نگهداری ، مالیات و بازاریابی و متفرقه	۱۵٪ درآمد	۵۱۸ میلیون تومان
	پرداختی سهم شهرداری	۱۸٪ درآمد ناخالص	۶۲۲ میلیون تومان
۵	جمع	-	۲۲۹۲ میلیون تومان

۲۱- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل در آمد سالانه و هزینه سالانه

۳۴۵۶ میلیون تومان - ۲۲۹۲ میلیون تومان = ۱۱۶۴ میلیون تومان

۲۲- محاسبه طول دوران مشارکت:

عرف محاسبه طول دوره مشارکت در روشهای بهره برداری موقت عبارت است از :

حجم سرمایه گذاری یا کل آورده سرمایه گذار تقسیم بر سود سالانه ضربدر یک و نیم .

ده میلیارد تومان / ۱۱۶۴ میلیون تومان  $\times$  ۱/۵ = سیزده سال

در صورت واگذاری در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید ۱۳ سال پس از اتمام دوره ساخت شش ماهه تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، کلیه دستگاههای بازی و مبلمان مجموعه به سرمایه گذار تعلق خواهد یافت و زمین و سالنها و سایر تاسیسات را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه پذیر واگذار نماید. در طول دوره بهره برداری نیز هیجده درصد از درآمدها قبل از هر گونه کسوراتی برای سرمایه پذیر تعلق خواهد گرفت .

۲۳- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف ( روش B.O.T (ساخت ، بهره برداری ، تحویل )

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ده میلیارد تومان

طول دوران مشارکت ۱۳ سال

سهام سرمایه پذیر ( شهرداری ) هیجده درصد از درآمد ماهانه طبق اشل فوق الذکر.

بنابر این از سه مورد فوق دو مورد ثابت و یکی از موارد بعنوان پایه فراخوان بصورت متغیر تعیین گردد.

ب ( روش B.O.I.T (ساخت ، بهره برداری ، اجاره ، تحویل ) .

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ده میلیارد تومان

طول دوران مشارکت ۱۳ سال

سهام سرمایه پذیر ( شهرداری ) در سال اول ۶۲۲ میلیون تومان و سالهای بعد هر سال بیست درصد افزایش

نسبت به سال قبل .

بنابر این از سه مورد فوق دو مورد ثابت و یکی از موارد بعنوان پایه فراخوان بصورت متغیر تعیین گردد.

۲۴- سایر توضیحات لازم :

- کار افرینی و اشتغال : حدود سی نفر ( ده نفر کارکنان مستقیم سرمایه گذار و بیست نفر ایجاد شغل ) .

- پیشنهاد میشود در فراخوان جذب سرمایه گذار ، اولویت با برندهای معتبر استان یا ملی در زمینه مربوطه

باشد.

۲۵- تشریفات قانونی یا فرایند مشارکت :

ردیف	فرآیند	ردیف	فرآیند
۱	احصاء فرصتهای سرمایه گذاری	۱۱	تدوین بسته مشارکتی ( نسخه نهایی )
۲	تهیه مستندات لازم	۱۲	تدوین اسناد فراخوان
۳	تدوین بسته مشارکتی ( نسخه اولیه )	۱۳	تدوین پیش نویس قرارداد مشارکت
۴	بررسی اولیه بسته مشارکتی در واحد مشارکت و اصلاحات لازم	۱۴	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای جزییات
۵	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای کلیات بسته	۱۵	اخذ مصوبه هیات عالی برای جزییات
۶	اخذ مصوبه هیات عالی برای کلیات بسته	۱۶	انتشار فراخوان و تبلیغ و اطلاع رسانی
۷	مصوبه شورای اسلامی شهر	۱۷	بازگشایی پاکات الف و ب در کارگروه کارشناسی
۸	کمیسیون ماده پنج واستعلامات لازم از قبیل حرایم در صورت نیاز	۱۸	بازگشایی پاکت ج در هیات عالی سرمایه گذاری
۹	بازاریابی و مذاکره با سرمایه گذاران مرتبط	۱۹	عقد قرارداد و ابلاغ
۱۰	تهیه لیستوفر مصالح و ارزیابی عناصر مشارکت توسط کارشناسان رسمی - آورده سرمایه گذار(هزینه های ساخت و تجهیزو..) - درآمد ، هزینه ، سود و طول دوران مشارکت..	۲۰	اخذ ضمانت نامه ها تحويل زمین و شروع پروژه و نظارت

۲۶- تماس با ما:

ایمیل

سایت

تلفن و دورنویس

عنوان

Shsomin6252@gmail.com

-

۰۴۵۳۳۹۳۶۲۵۲

شهرداری ثمرین