



به سرمایه‌گذاری مشارکتی

پارک غذا - کد ۴۰۲

«مجموعه گردشگری شاه بولاغی - شهرمین - استان اردبیل»

(نسخه آزمایشی - غیر قابل استناد)

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

کارفرما : شهرداری شمرین - استان اردبیل



ندیم ایران



تهیه و تدوین : شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر

متولی مدرسه مجازی سرمایه‌گذاری شهری ندیم ایران

1401 آذر - www.nadimiran.ir



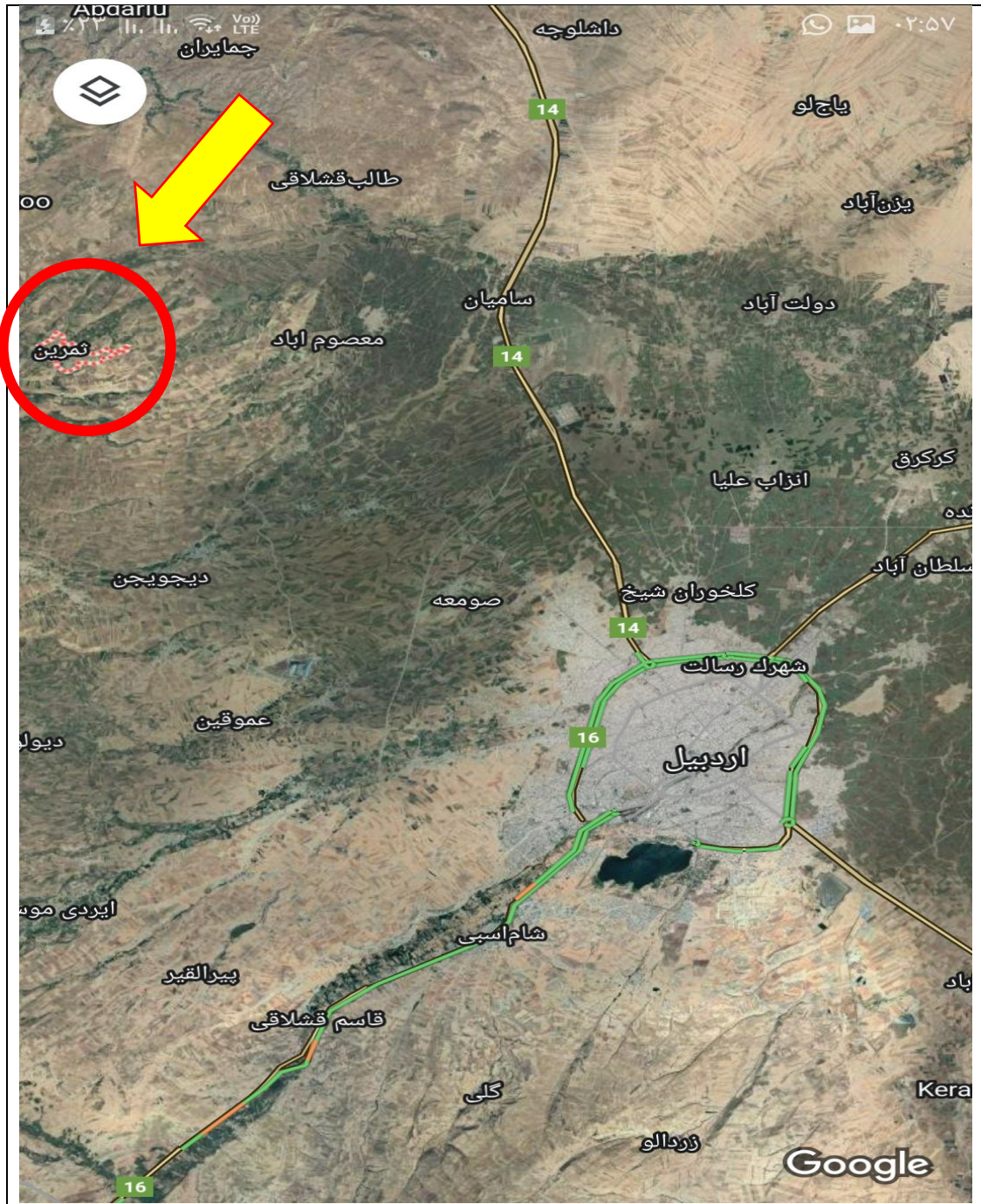
ثروت آفرینان توسعه کلانشهر
شماره ثبت ۵۴۸۷۲

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: پارک غذا - مجموعه گردشگری شاه بولاغی - شهر ثمرین - کد بسته مشارکتی ۴۰۲ .

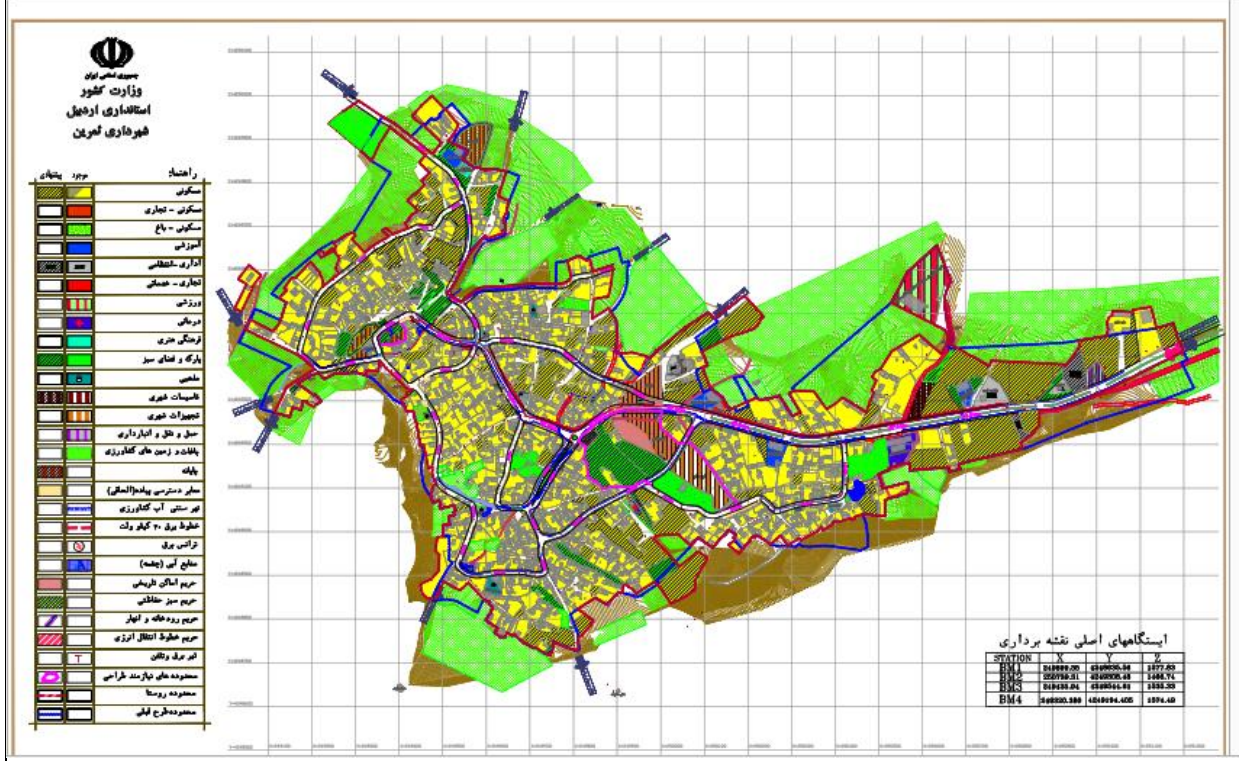
۲- آدرس پروژه: استان اردبیل - شهرستان اردبیل - ۱۸ کیلومتر شمالغرب اردبیل - شهر ثمرین . شاه بولاغی .

۳- موقعیت شهر ثمرین در روی نقشه استان اردبیل :





تابلو خوش آمد بخش و شهر ثمرین



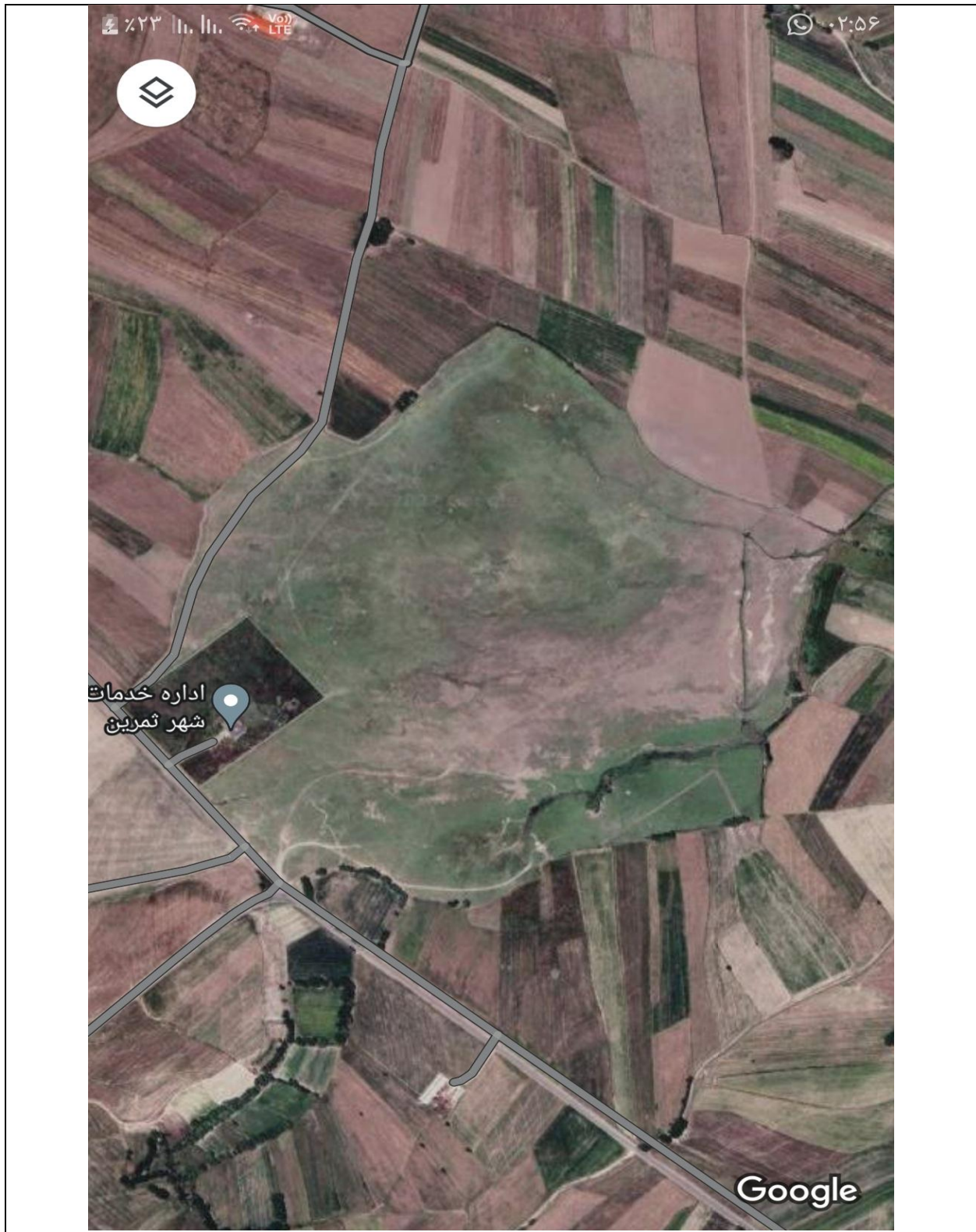
طرح هادی شهر ثمرین

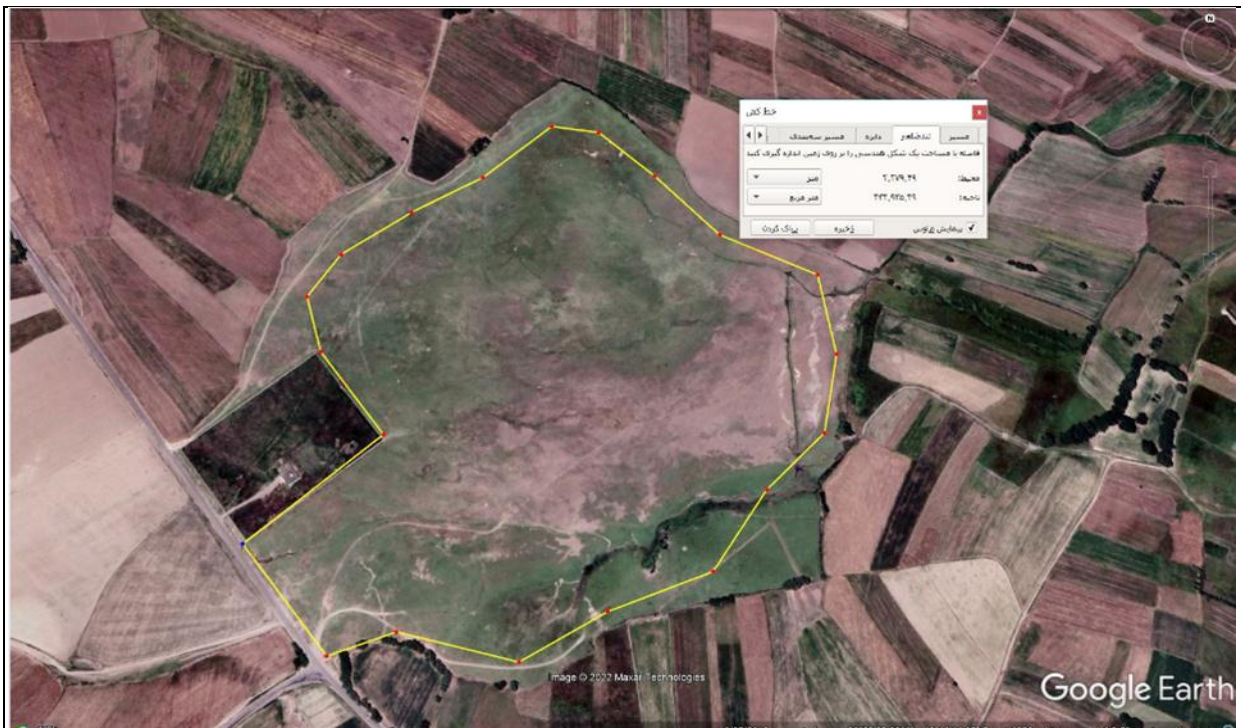
۴- موقعیت سایت شاه بولاغی نسبت به شهر ثمرین :



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

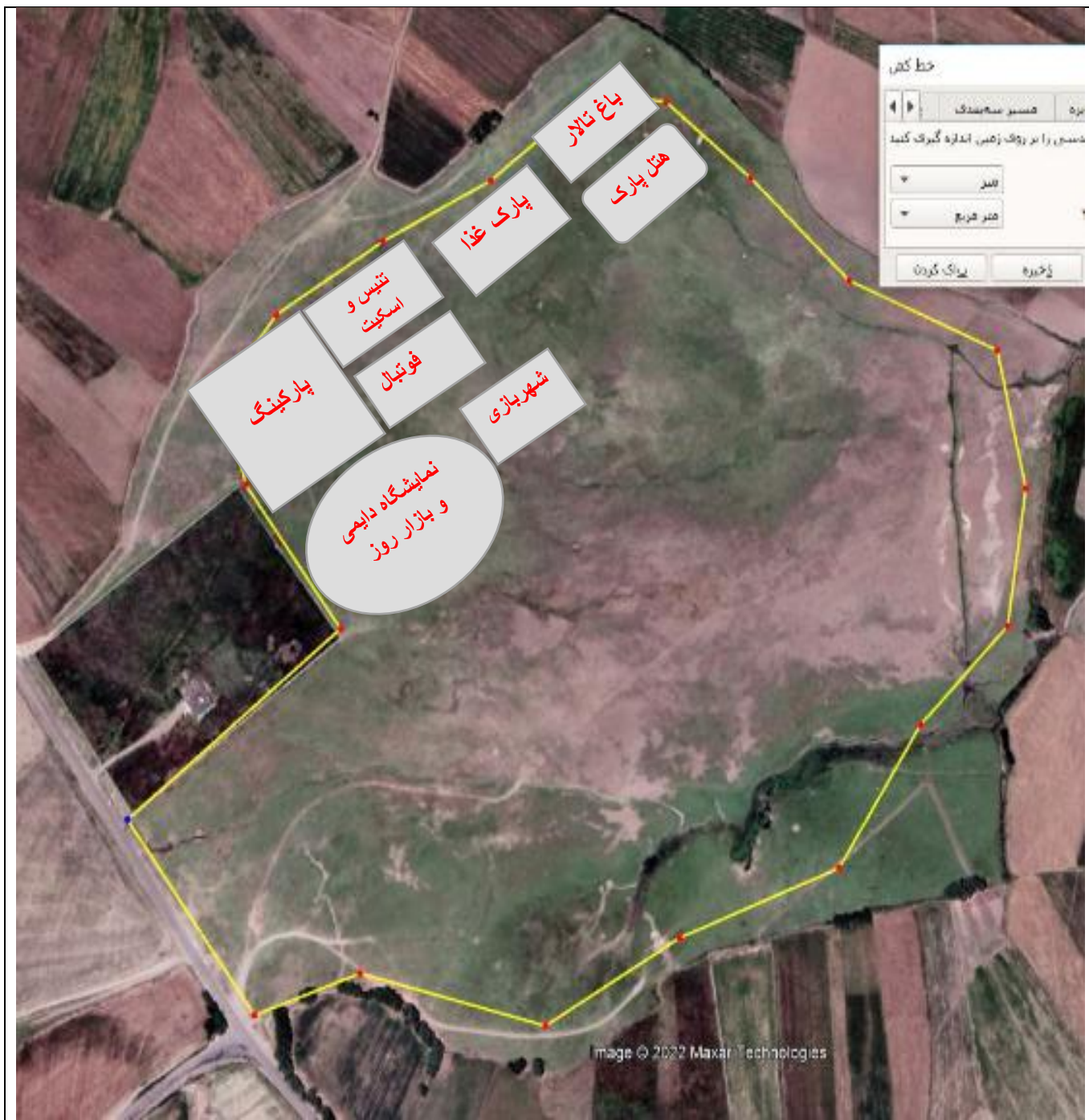
۱۱- جدول سطح و سطوح طرح کلی وانواع بسته های مشارکتی پیشنهادی :

کد بسته	۴۰۱	۴۰۲	۴۰۳	۴۰۴	۴۰۵	۴۰۶	۴۰۷	۴۰۸	۴۰۹	-	-
کاربری	شهر بازی	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 پارک غذا :

نام پروژه فرعی	کد بسته	عرصه - مترمربع	زیربنا - مترمربع	درصد سطح اشغال عرصه از کل پارک	درصد سطح اشغال زیربنا از کل پارک
پارک غذا	۴۰۲	۲۰۰۰	۵۰۰	٪۰,۴ (کمتر از نیم درصد)	٪۰,۱۱ (کمتر از نیم درصد)

۱۳- جانمایی فرضی پروژه پیشنهادی :



۱۴- تصاویری از آینده پروژه :



۱۵- عملکرد: رستورانی ، رفاهی ، گردشگری .

۱۶- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به یکی از دو روش زیر :

الف : (ساخت - بهره برداری - تحویل) - (B.O.T) .

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

- هر دو از نوع : زمین و مجوز از شهرداری و ساخت و بهره برداری از سرمایه گذار .

۱۷- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار(مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
آماده سازی محوطه و مبلمان و نور پردازی و ...	1500	چهار میلیون ریال	۶۰۰۰ میلیون ریال
احداث غرفه ها حدودا و متوسط ۲۰ غرفه ۲۵ متری	500	پنجاه میلیون ریال	۲۵۰۰۰ میلیون ریال
انشعابات و تجهیزات و متفرقه جعبه کمکهای اولیه ، کپسولهای آتش خاموش کن و بیمه و کسورات	-	-	۲۰۰۰ میلیون ریال
احداث سرویس بهداشتی و سیستم فاضلاب غرفه ها	-	-	۴۰۰۰ میلیون ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	37.000.000.000

x- کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمت‌های قطعی طی گردد.

x- اگر از سرویس بهداشتی داخل پارک برای پروژه استفاده شود می بایست در تحویل پروژه باشد تا نگهداری و مواد مصرفی آن به نحو شایسته تامین گردد در غیر اینصورت بایستی مطابق پیشنهاد فوق ساختمان لازم احداث شود .

۱۸- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- زمین .
 - مجوزهای لازم برای ساخت .
- تبصره : با عنایت باینکه روش سرمایه گذاری از نوع بهره برداری موقت می باشد فلذا نیاز به ارزیابی آورده های شهر داری نمی باشد .

۱۹- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد غرفه ها	متوسط اجاره ماهانه به ازای هر غرفه	تعداد ماههای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد اجاره غرفه ها	۲۰	۷۵ میلیون ریال	۱۲ ماه	۱۸۰۰۰ میلیون ریال
	جمع کل		-	-	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

×- کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمت‌های قطعی طی گردد.

۲۰- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۲ نفر (هر نفر شش میلیون تومان)	۱۲۰ میلیون ریال	۱۲	۱۴۴۰ میلیون ریال
۳	مالیات و متفرقه و بیمه و مصارف انشعابات و نگهداری	۱۰٪ فروش	-	۱۲	۱۸۰۰ میلیون ریال
۴	سهم الشرکه شهرداری	۵۰٪ از فروش کل	-	۱۲	۹۰۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۱۲,۲۴۰ میلیون ریال

×- کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمت‌های قطعی طی گردد.

×- دو نفر پرسنل مذکور هر کدام ۱۲ ساعت بصورت شیفت (امور نگهداری و نظافت و تاسیسات جزئی و خدمات آتش نشانی و خدمات اورژانس اولیه) خواهند بود . برای کنترل ترافیک نیز قطعا یک نیروی شبکار نیاز است .

×- با عنایت باینکه روش بصورت B.O.T یا B.O.L.T خواهد بود فلذا هر چقدر سهم الشرکه شهرداری افزوده شوده به همان نسبت به طول دوران مشارکت افزوده میشود و این موضوع به نفع طرفین است .

۲۱- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه	تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه =
۵۷۶۰ میلیون ریال	۱۸۰۰۰ میلیون ریال - ۱۲,۲۴۰ میلیون ریال =

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 .

طول دوران مشارکت	حجم سرمایه گذاری یا کل آورده سرمایه گذار تقسیم بر سود سالانه ضربدر یک و نیم .
حدود ده سال	۳۷۰۰۰ میلیون ریال / ۵۷۶۰ میلیون ریال $\times 1/5$
ده سال	-

x- کلیه قیمت گذاریها در این نسخه از بسته مشارکتی فرضی بوده و نیاز است مراحل و فرآیند قانونی برای رسیدن به قیمتتهای قطعی طی گردد.

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه ده سال پس از اتمام دوره ساخت (شش ماه) تعیین میشود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید غرفه های مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل دستگاههای قهوه ساز و یخچال و مبلمان و .. به سرمایه گذار تعلق خواهد گرفت .

۲۳- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

سهم سرمایه پذیر (شهرداری)	طول دوران مشارکت	آورده سرمایه گذار
پنجاه درصد از درآمدها	ده سال	۳۷ میلیارد ریال

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

ب) روش B.O.L.T

سایر توضیحات	رقم سهم شرکت ثابت (اجاره سالانه) شهرداری	طول دوران مشارکت	آورده سرمایه گذار
هر سال به رقم سال قبل بیست درصد افزایش تعلق خواهد گرفت .	در سال اول ۹۰۰۰ میلیون ریال	ده سال	۳۷ میلیارد ریال

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

۲۴- 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

۲۵- تماس با ما:

عنوان	شهرداری ثمرین	تلفن و دورنویس	۰۴۵۳۳۹۳۶۲۵۲	سایت	-	ایمیل	Shsomarin6252@gmail.com
-------	---------------	----------------	-------------	------	---	-------	-------------------------