



به سرمایه‌گذاری مشارکتی

باغ تالار - کد ۴۰۶

«مجموعه گردشگری شاه بولاغی - شهر شمرین - 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



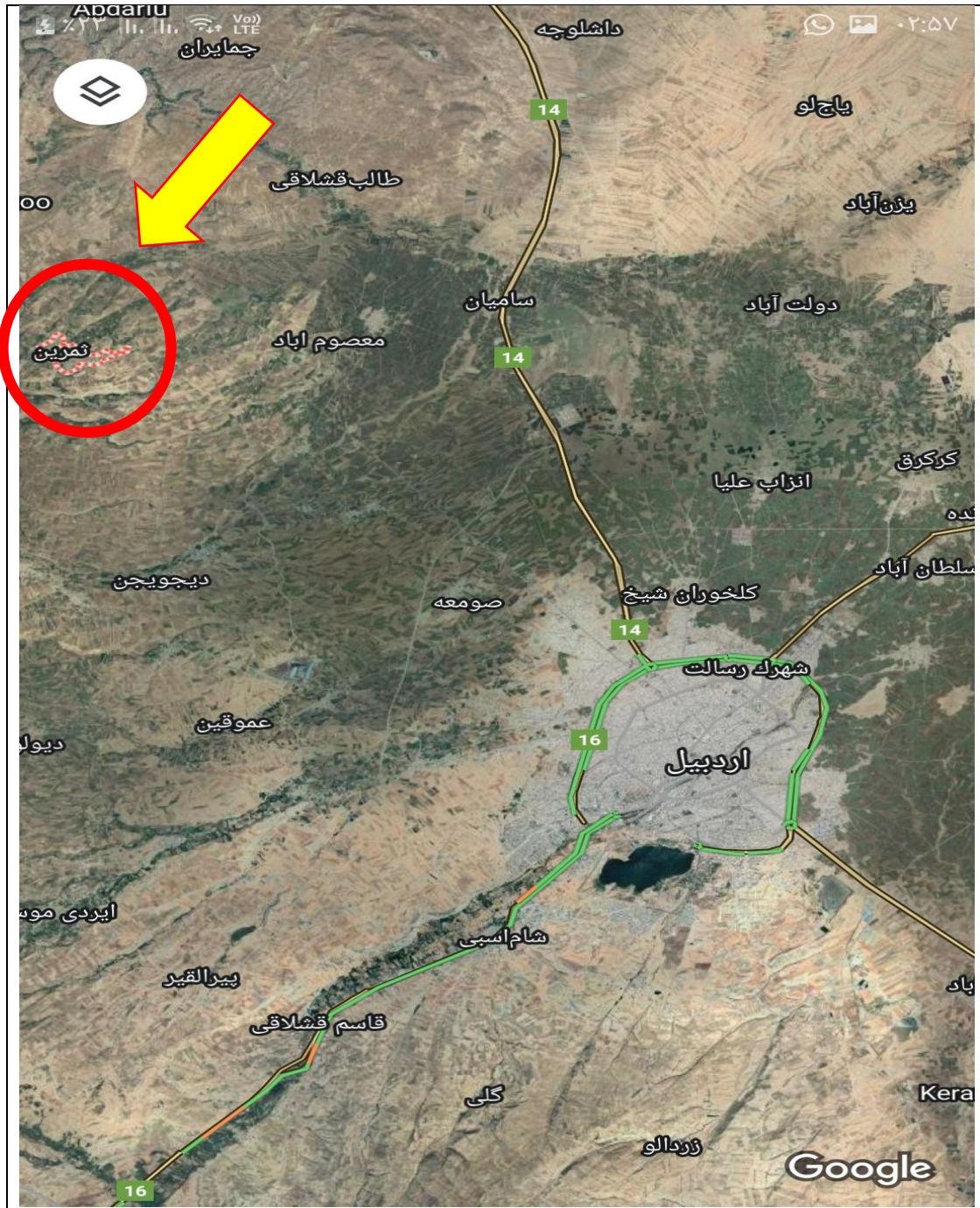
ثروت آفرینان توسعه کلانشهر
شماره ثبت ۵۴۸۷۲

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: باغ تالار - مجموعه گردشگری شاه بولاغی - شهر ثمرین - کد بسته مشارکتی ۴۰۶ .

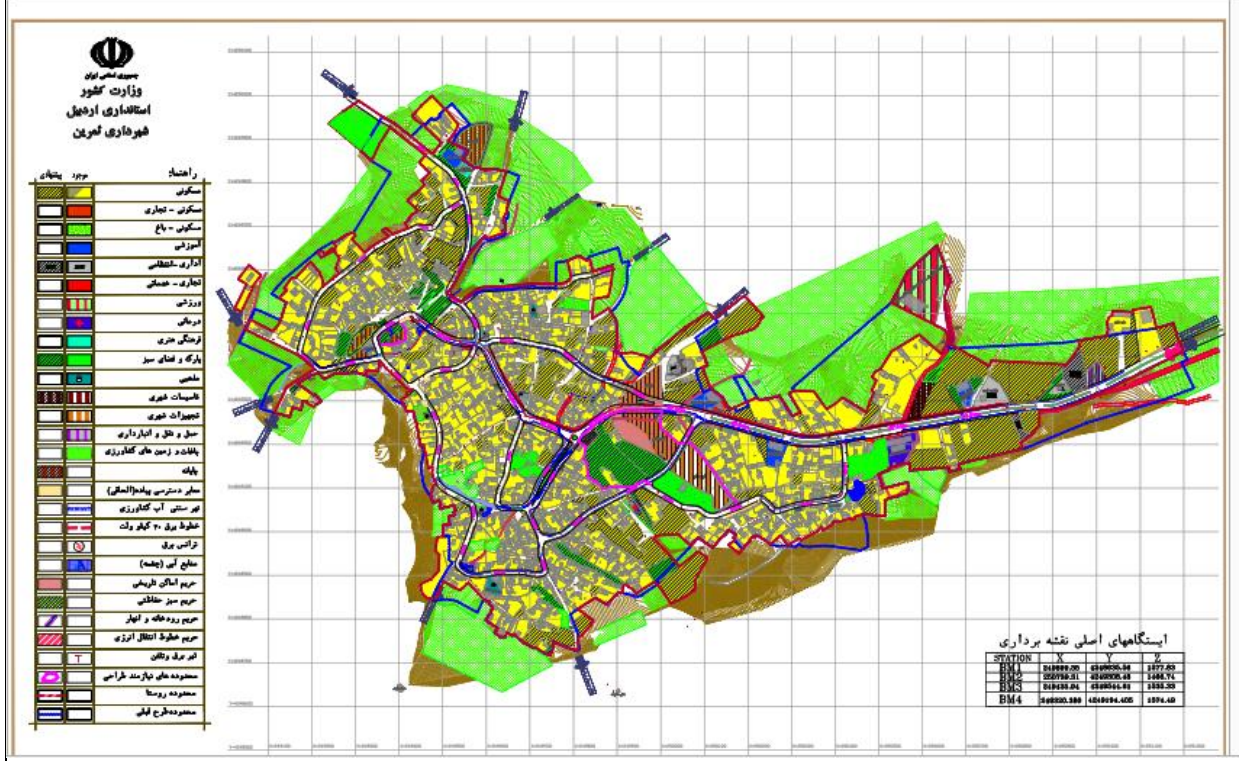
۲- آدرس پروژه: استان اردبیل - شهرستان اردبیل - ۱۸ کیلومتر شمالغرب اردبیل - شهر ثمرین . شاه بولاغی .

۳- موقعیت شهر ثمرین در روی نقشه استان اردبیل :





تابلو خوش آمد بخش و شهر تهرین



طرح هادی شهر تهرین

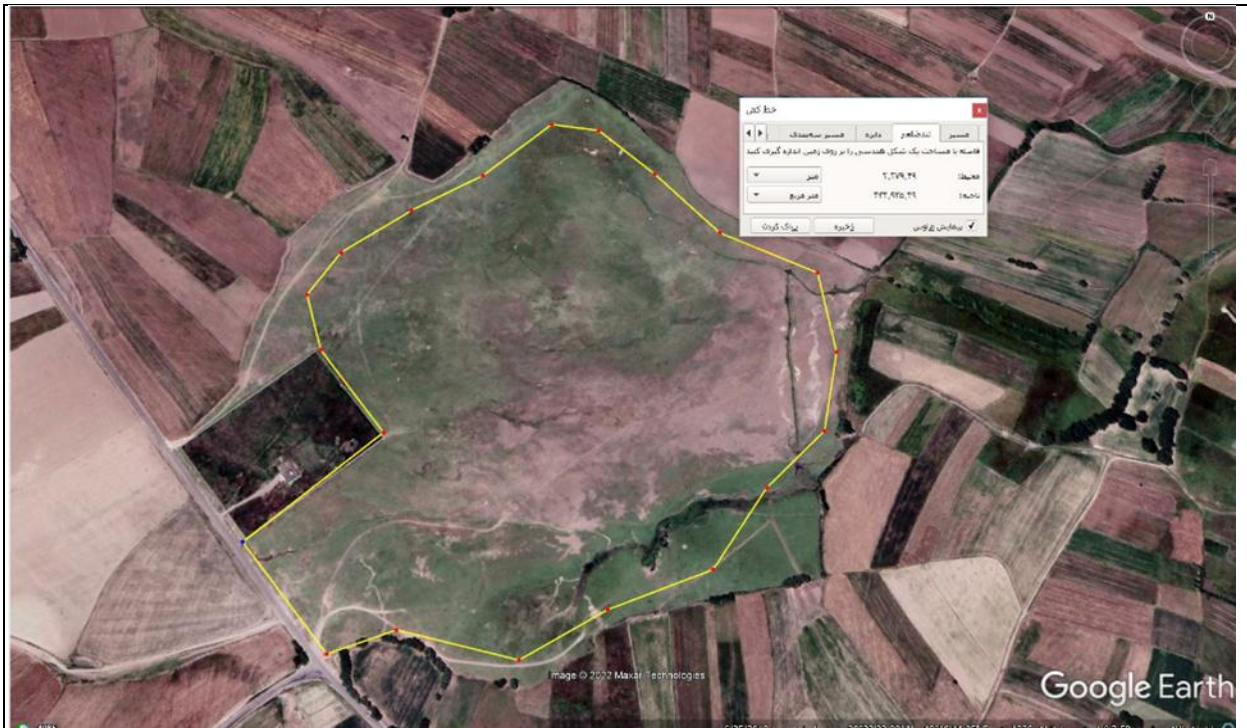
۴- موقعیت سایت شاه بولاغی نسبت به شهر ثمرین :



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

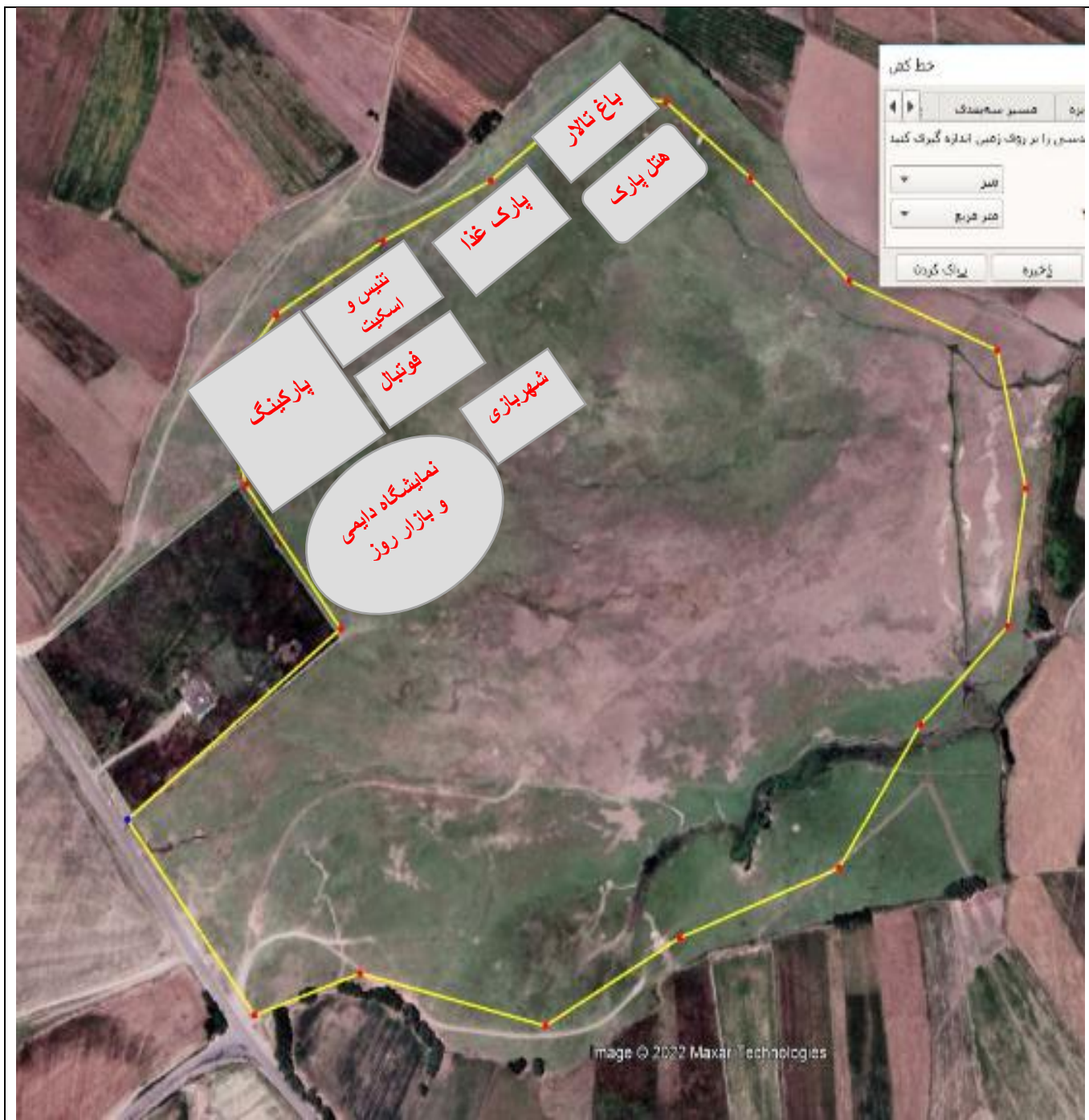
۱۱- جدول سطح و سطوح طرح کلی وانواع بسته های مشارکتی پیشنهادی :

کد بسته	۴۰۱	۴۰۲	۴۰۳	۴۰۴	۴۰۵	۴۰۶	۴۰۷	۴۰۸	۴۰۹	-	-
کاربری	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 باغ تالار :

نام پروژه فرعی	کد بسته	عرصه - مترمربع	زیربنا - مترمربع	درصد سطح اشغال عرصه از کل پارک	درصد سطح اشغال زیربنا از کل پارک
باغ تالار	۴۰۶	۲۰۰۰	۵۰۰	٪۰,۴ (کمتر از نیم درصد)	٪۰,۱۱ (کمتر از نیم درصد)

۱۳- جانمایی فرضی پروژه پیشنهادی :



۱۴- عملکرد: رستورانی ، رفاهی ، گردشگری .

۱۵- روش پیشنهادی مشارکت:

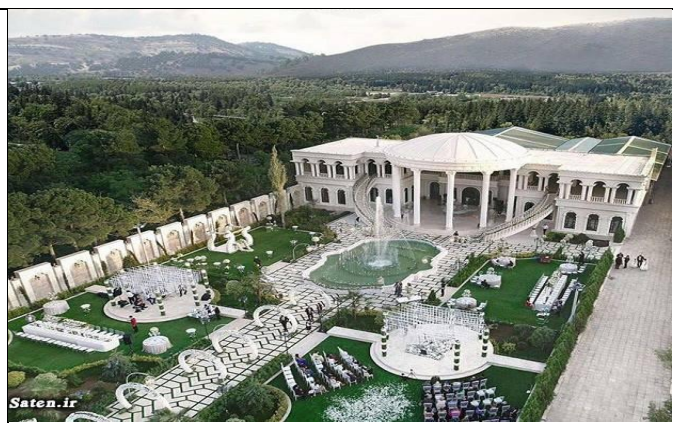
- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به یکی از دو روش زیر :

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 .

۱۶- تصاویری از آینده پروژه :



۱۷- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
زیرسازی واحداث باغ رستوران قسمت روباز و دیوار محوطه احداث ساختمان رستوران	۱۰۰۰	۱۰ میلیون ریال	۱۰,۰۰۰ میلیون ریال
تجهیزات و مبلمان و امکانات رستوران و باغ	-	-	۱۰,۰۰۰ میلیون ریال
انشعابات و تجهیزات و متفرقه و بیمه و کسورات	-	-	۱,۵۰۰ میلیون ریال
احداث پارکینگ روباز با کف آسفالت	۵۰۰	سه میلیون ریال	۱۵۰۰ میلیون ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار-ریال	-	-	۵۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

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.

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 تایم روزانه	بهاء اجاره هر تایم ریال	درآمد روزانه ریال	ضریب اشغال	ماههای کارکرد و هر ماه ۲۷ روز	جمع سالانه ریال
۱	فروش تایم رزرو مراسم	یک	دویست میلیون	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰٪	۸	۳۰,۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	اجاره باغ بابت عکاسی و فیلمبرداری و سایر برنامه ها	-	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪	۸	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	سود فروش غذا و میوه و سایر خدمات	-	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪	۸	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	-	-	-	-	-	۴۱,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰

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.

۲۰- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۴ نفر (هر نفر شش میلیون تومان)	۲۴۰ میلیون ریال	۱۲	۲,۸۸۰ میلیون ریال
۳	مالیات و انواع بیمه و مصارف انشعابات و نگهداری و مواد مصرفی و متفرقه	۱۰٪ فروش	-	۱۲	۴,۱۰۴ میلیون ریال
۴	سهم شرکت شهررداری	۳۰٪ فروش	-	۸	۱۲,۳۱۲ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۱۹,۲۹۶ میلیون ریال

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. بعضی هزینه ها ۱۲ ماهه و برخی هشت ماهه خواهد بود .

x- با عنایت باینکه روش بصورت B.O.T یا B.O.L.T خواهد بود فلذا هر چقدر سهم شرکت شهررداری 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 =
۲۱,۷۷۱ میلیون ریال	۴۱,۰۴۰ میلیون ریال - ۱۹,۲۶۹ 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 سه و نیم سال	۵۳,۰۰۰ میلیون ریال / ۲۱,۷۷۱ میلیون ریال \times ۱/۵
یک و نیم سال	آیتم تشویقی برای حمایت از سرمایه گذاری
پنج سال	-

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.

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می‌باید پنج سال پس از اتمام دوره ساخت (نه ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره‌برداری، سرمایه‌گذار باید کل مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه‌پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل تجهیزات آشپزخانه ، مبلمان قابل نقل و .. به سرمایه گذار تعلق خواهد گرفت . مجموعه زمین و درختان و محوطه سازی بصورت ترمیم شده و قابل استفاده به شهرداری 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
سی درصد از درآمدها	پنج سال	۵۳ 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

آورده سرمایه گذار	طول دوران مشارکت	رقم سهم شرکت ثابت (اجاره سالانه) شهرداری	سایر توضیحات
۵۳ میلیارد ریال	پنج سال	در سال اول ۱۲,۳۱۲ میلیون ریال	هر سال به رقم سال قبل بیست درصد افزایش تعلق خواهد گرفت. از هر دو سال مجددا ارزیابی خواهد شد.

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	تلفن و دورنویس	سایت	ایمیل
شهرداری ثمرین	۰۴۵۳۳۹۳۶۲۵۲	-	Shsamarin6252@gmail.com