

بخش اول - مشخصات طرح " تکمیل ساخت مجتمع مسکونی - تجاری رماک "

(۱) مشخصات متقاضی

الف (اطلاعات عمومی شرکت

- نام: شرکت آوا رادین شرق
- نوع شخصیت حقوقی: سهامی خاص
- شناسه ملی: ۱۰۳۶۰۰۳۸۱۹۰
- کد اقتصادی: ۴۱۱۱۸۶۷۳۷۵۱۱
- شماره ثبت: ۲۱۰۵
- تاریخ ثبت: ۱۳۸۵ / ۰۳ / ۰۹
- ایمیل: avaradinco@gmail.com
- آدرس محل استقرار دفتر مرکزی: بیرجند - خیابان مدرس - نبش مدرس ۱ - مجتمع خلیج فارس - طبقه چهارم - واحد ۱۴
- کد پستی: ۹۷۱۳۹۹۳۱۸۹
- شماره تماس ثابت: ۰۵۶-۳۲۰۲۳۲۰۵
- شماره تماس همراه: ۰۹۱۵۳۶۳۶۸۷۸

ب (سهامداران با بیش از ۱۰ درصد مالکیت در شرکت

نام و نام خانوادگی / نام	نوع شخص	کد / شناسه ملی	تعداد سهام	درصد مالکیت
سروش صباغ	حقیقی	۰۹۳۳۴۵۴۱۴۷	۱۷۶۸	۸۸,۴
نیلوفر ترابی طرهبه	حقیقی	۰۹۳۸۹۴۴۹۵۹	۱۵۲	۱,۵۲
حمیدرضا صباغ گل	حقیقی	۰۹۴۵۶۵۸۹۷۴	۷۲	۷,۲

ج (مشخصات اعضای هیئت مدیره

نام و نام خانوادگی	کد ملی	نماینده شخص حقوقی	سمت	توضیحات	شماره تماس	ایمیل
سروش صباغ	۰۹۳۳۴۵۴۱۴۷	شرکت آوا رادین شرق	مدیر عامل		۰۹۱۲۱۴۴۸۲۳۵	
سجاد صباغ گل	۰۹۴۵۶۵۸۹۷۴		رئیس هیات مدیره		۰۹۱۲۱۵۹۳۷۲۲	

حمیدرضا صباغ گل	۰۶۵۱۶۶۶۷۰۸	نائب رئیس هیات مدیره	۰۹۱۵۱۶۱۴۲۰۸
نیلوفر ترابی طرقله	۰۹۳۸۹۴۴۹۵۹	عضو هیات مدیره	۰۹۱۵۳۶۲۳۱۹۸
سامان صباغ گل	۰۶۴۰۲۸۸۴۹۹	عضو هیات مدیره	۰۹۱۵۵۶۱۸۰۰۵

۲) مشخصات طرح

الف (اطلاعات پایه

- عنوان طرح: تکمیل ساخت مجتمع مسکونی – تجاری رماک
- نماد پیشنهادی طرح به فارسی: ساخترماک
- نماد پیشنهادی طرح به انگلیسی: buyromak
- حوزه فعالیت طرح: پیمانکاری املاک و مستغلات
- استان محل اجرای طرح: خراسان جنوبی
- زمان پیشنهادی برای آغاز فعالیت عملیاتی طرح: ۱۴۰۲/۰۲

ب (شرح طرح

بررسی اهمیت صنعت زمین و ساختمان

املاک و مستغلات در طی تاریخ و در اقتصادهای مختلف همواره بازار جذابی برای سرمایه‌گذاری خانوارها و بنگاه‌ها بوده است. املاک و مستغلات یکی از طبقات دارایی اولیه محسوب می‌شود و مسکن بزرگترین دارایی اغلب خانوارها و خرید مسکن مهم‌ترین تصمیم مالی بسیاری از خانوارها به شمار می‌رود.

با توجه به اهمیت بالای سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات، بسیاری از نهادها و موسسات مالی تمایل دارند بخشی از پرتفوی ثروت خود را در این بازار سرمایه‌گذاری کنند. نکته آن است که سرمایه‌گذاری مستقیم بسیاری از این نهادها در بازار املاک و مستغلات قابل توصیف نیست؛ فعالیت در بازار املاک و مستغلات اغلب بخشی از فعالیت تخصصی اصلی این نهادها به‌شمار نمی‌رود و هم‌چنین در موارد متعددی انواع تضاد منافع فردی و نهادی مرتبط با اشخاص تصمیم‌گیر در این سرمایه‌گذاری‌ها قابل شناسایی است.

در کشور ما مسکن در گذشته بین ۲۵ تا ۳۵ درصد و اکنون بین ۵۵ تا ۶۰ درصد مخارج خانوار را به خود اختصاص می‌دهد و حدود ۱۵ درصد کل اشتغال کشور در بخش مسکن است. سازنده مسکن نه تنها یک دارایی اقتصادی یعنی واحد مسکونی را تولید می‌کند، بلکه تمام انواع فعالیت‌های ثانوی را ایجاد می‌کند؛ بخشی از نیروی کار در این بخش شاغل می‌شوند و از این فعالیت کسب درآمد می‌کنند. از سوی دیگر با توجه به اینکه این بخش با بیش از ۳۰۰ صنعت رابطه پسینی و پیشینی دارد،

خرید و فروش نهاده‌های مورد نیاز مسکن، صنعت و تجارت را رونق می‌دهد. از طرفی دیگر بحران مسکن تا ۵ سال باقی می‌ماند و تا ۸ درصد افت GDP را در پی خواهد داشت.

مزایای بخش مسکن

از جمله مزایای بخش مسکن می‌توان به خاصیت پیشرانگی، توان جذب نقدینگی بالا، توان اشتغال‌زایی، سهم بالای مردان از اشتغال در این بخش، فرصت شغلی برای جوانان، عامل محرک در چرخه اقتصادی کشور اشاره نمود.

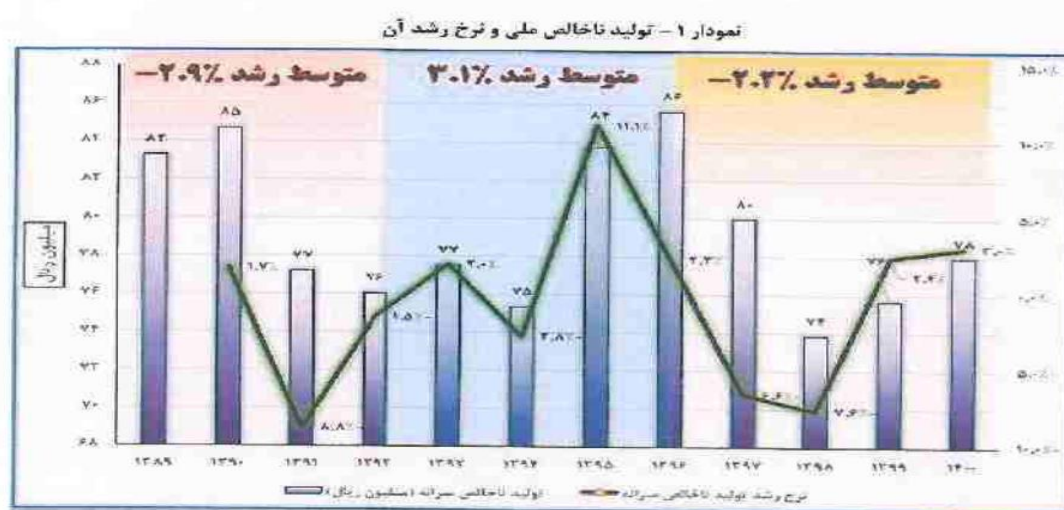
ارتباط بین بخش مسکن و اقتصاد کلان

طی دو دهه گذشته به خصوص پس از بحران مالی بزرگ سال ۲۰۰۸ علاقه محققان به تبیین رابطه بین اقتصاد مسکن و اقتصاد کلان افزایش پیدا کرد. اکنون پژوهشگران و دانشمندان اقتصاد در پی این موضوع هستند که چگونگی مسکن اهداف بزرگ اقتصادی از جمله رشد بهره‌وری، اشتغال، کنترل تورم و ثبات مالی را دستخوش تغییر می‌سازد. جهان فراموش نمی‌کند که بازار ۳۵ تریلیون دلاری مسکن در آمریکا چگونه زمینه‌ساز یکی از بزرگ‌ترین بحران‌های مالی تاریخ شد.

بازار مسکن با دیگر بازارها از جمله بازار پول، ارز، بازار جهانی نفت و بخش حقیقی اقتصاد ارتباط لازم و ملزوم دارد. متأسفانه در کشور ما مسکن از یک کالای مصرفی به حوزه سرمایه‌گذاری تبدیل شده است و عملاً رانت و سوداگری در این حوزه بسیار قابل مشاهده است. دلیل اصلی این مسئله به عوامل مترتب بر شاخص‌های متداول اقتصادی از جمله حوزه ارز و موضوعات بازار جهانی نفت و از همه مهم‌تر مهاجرت معکوس بر می‌گردد. در کلان‌شهرهایی مانند تهران که جمعیت ثابت ۹ میلیون نفر را دارد و جمعیت متغیر آن بین ۱۵ تا ۲۲ میلیون نفر است این موضوع بیشتر به چشم می‌خورد و بسیار نگران‌کننده است. می‌توان گفت هر جایی که مناسب برای اسکان یا اشتغال باشد، مهاجرت در آنجا پررنگ‌تر خواهد بود.

مسکن و تولید ناخالص داخلی

با توجه به جدول زیر، تولید ناخالص سرانه کشور در دهه ۱۳۹۰ حدود ۰,۴ درصد کاهش یافته است. همچنین با توجه به داده‌ها تولید ناخالص سرانه ایران در سال ۱۴۰۰، ۷۸ میلیون ریال بوده است. تولید ناخالص سرانه در انتهای دهه ۱۳۹۰ نسبت به ابتدای دهه ۷,۲ درصد کاهش یافته است.



تأثیر سیاست‌های پولی و مالی بر مسکن

سیاست پولی و اعتباری می‌تواند از دو مسیر باعث تغییر قیمت مسکن شود. از یک سو سیاست‌های انبساطی پولی به طور معمول با افزایش قدرت وام‌دهی بانک‌ها همراه است و این موضوع به مفهوم کاهش محدودیت‌های اعتباری است. بخشی از این کاهش محدودیت‌ها متوجه بازار مسکن می‌شود و زمینه افزایش قیمت را فراهم می‌سازد. از سوی دیگر، چنانچه سیاست پولی انبساطی با کاهش نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات بانکی همراه باشد. به دلیل اینکه نرخ سپرده‌های بانکی بخشی از هزینه مالکیت مسکن را تشکیل می‌دهد، بنابراین این سیاست می‌تواند با کاهش هزینه مالکیت در جهت افزایش قیمت مسکن عمل نماید. از سوی دیگر مسکن از بعد طراحی، ساخت، تامین، بهره‌برداری و خرید، فروش، اشتغال و سایر فاکتورهای متأثر بر آن نیاز به متولی یکپارچه دارد و از آنجا که شاهد چنین متولی یکپارچه‌ای در بازار نبودیم، کنترل بازار مسکن مانند سایر بازارها به خوبی صورت نگرفته است و نیاز به مدل راهبردی و اجرایی برای مدیریت بهینه مسکن احساس می‌شود.

تأثیر عرضه بر قیمت مسکن

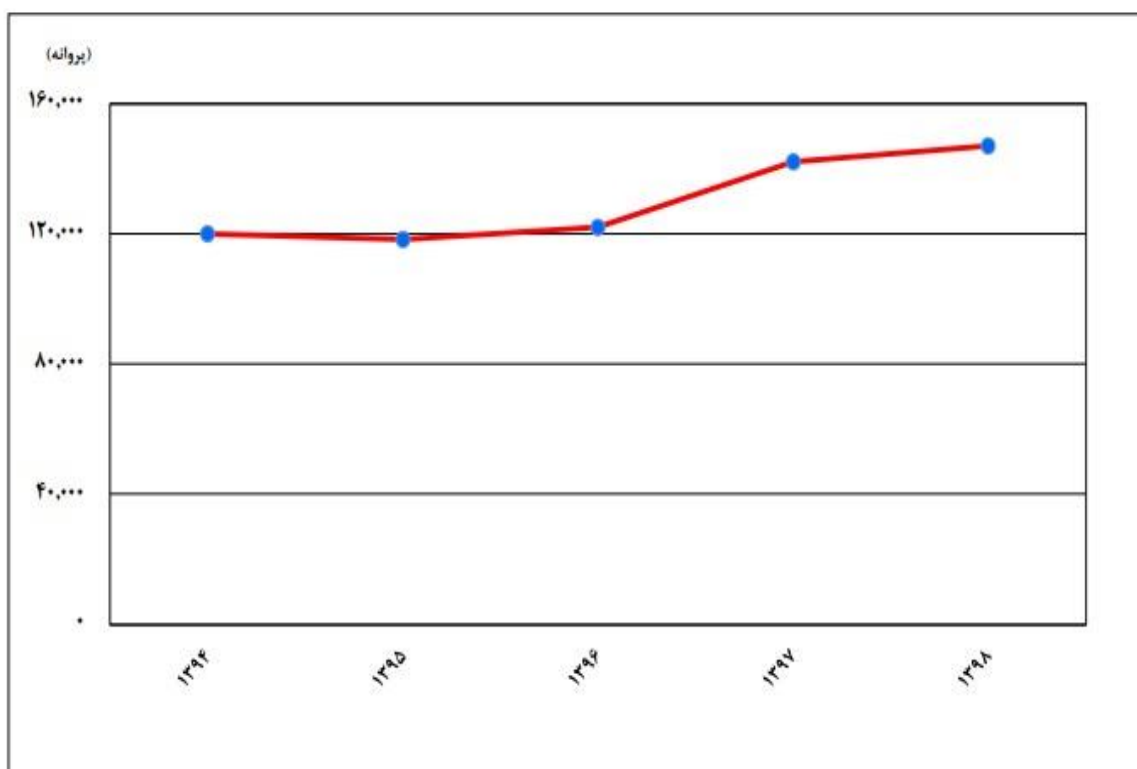
یکی دیگر از عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن مباحث مربوط به عرضه و تقاضاست. باید پذیرفت در مهاجرت جمعیت در بحث ازدواج و موضوعات توسعه فرهنگی کشور، بعضاً شکاف‌هایی به وجود می‌آید که باعث می‌شود بین عرضه و تقاضای مسکن تناسبی وجود نداشته باشد و به نوعی سوداگری به وجود بیاید. به این موارد می‌بایست تقاضای مجردین جامعه و افزایش تقاضا در حوزه وام‌های کوچک را اضافه نمود. در اینجا باید به حوزه مالیات بر خانه‌های خالی اشاره کرد که اخیراً مورد توجه قرار گرفته است اما صاحب‌نظران و مدیران اجرایی اذعان دارند اگر سامانه جامع مالیاتی به رسالت‌ها و کارکرد خود به خوبی عمل کند، قطعاً نیازی به مصوب شدن طرح‌های این چنینی نیست. چرا که در حال حاضر موضوع مالیات بر اجاره‌نامه به طور جدی و جامع و ریشه‌ای صورت نگرفته است، بنابراین در شناسایی خانه‌های خالی چالش‌های زیادی وجود خواهد داشت و به نظر می‌رسد در مدت یک یا دو سال یا بیشتر این امر به طور جدی بر بازار تأثیر نخواهد داشت و به منبع درآمد دولت برای ارائه خدمات به مردم تبدیل نخواهد شد. به دلیل زمان‌بر بودن ساخت یک واحد مسکونی عرضه مسکن در کوتاه مدت ساکن بوده و خیلی دیر به شوک‌های سمت تقاضا واکنش نشان می‌دهد، اما در بلند مدت به علت افزایشی بودن قیمت زمین روند عرضه نیز افزایشی است تغییر در سه نهاده عمده زمین، مصالح ساختمانی و نیروی کار منجر به ایجاد نوسانات در ساخت و ساز و اختلال در عرضه می‌گردد.

تأثیر تقاضا بر قیمت مسکن

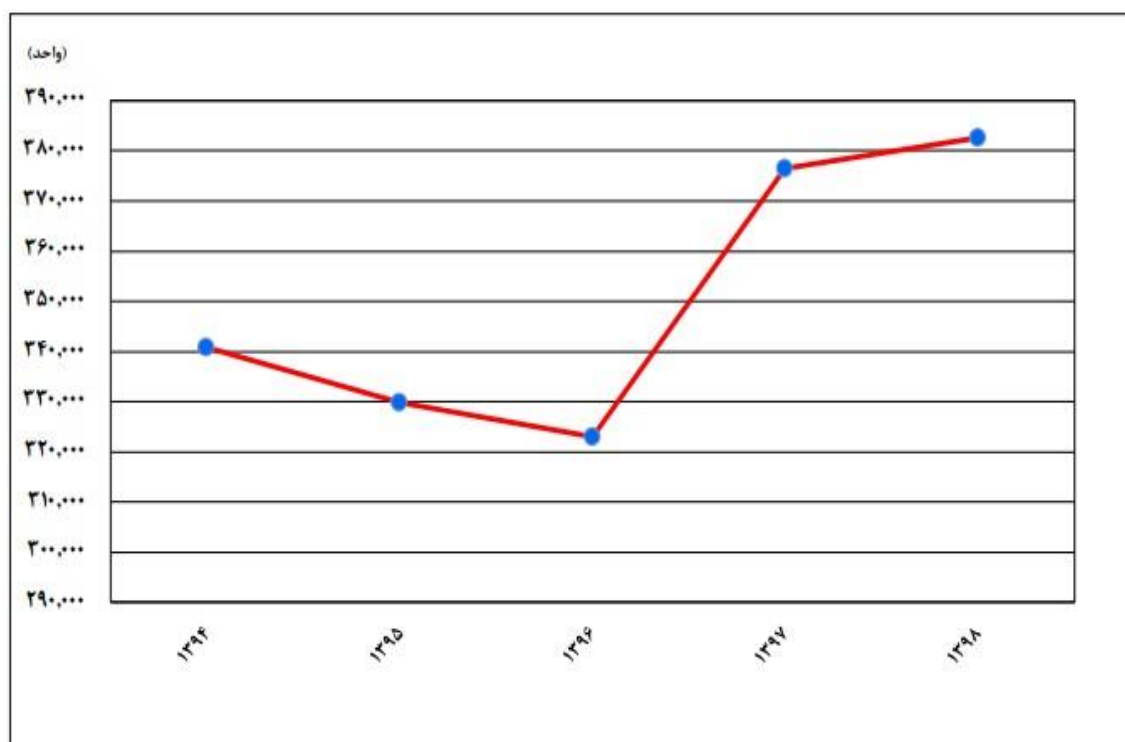
مسکن علاوه بر مصرفی بودن به کالایی سرمایه‌ای و عاملی برای افزایش درآمد تبدیل شده است. مسکن در شرایطی به عنوان بازاری جذاب برای سرمایه‌گذاری انتخاب می‌شود که دارای بازدهی بالاتری نسبت به دیگر بازارها باشد. تقاضای سرمایه‌ای سوداگرانه، تقاضایی است که با هدف کسب سود سرشار، خرید و فروش می‌کند.

مسکن متناسب با شرایط فرهنگی، اقلیمی و اقتصادی هر استان دارای نوسانات قیمت است. اما افزایش قیمت در کلان شهرها به سرعت بازخورد نشان داده می‌شود. اما در شهرهای خرد و کم برخوردار و محروم ممکن است این بازخورد تغییر داشته باشد.

نمودار ۲- روند تغییرات تعداد پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان از ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸



نمودار ۳- روند تغییرات تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان از ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸



مقایسه بازارها

همانطور که در جدول ذیل مشاهده می‌شود در نیمه اول سال ۱۴۰۱ بازدهی بورس منفی بوده و بازارهای ارز و طلا نیز به ترتیب با رشد ۱۶ و ۱۷ درصدی همراه بوده است. بر اساس آمارهای ارائه شده توسط بانک مرکزی متوسط قیمت مسکن در چهار ماهه اول ۱۴۰۱ با رشد ۸ درصدی همراه بوده است در حالی که بر اساس اطلاعات متوسط قیمت مسکن، در ۶ ماهه سال ۱۴۰۱ نسبت به سال قبل، مسکن ۲۸ درصد رشد داشته است.

جدول ۴- مقایسه بازارها

شرح	درصد تغییر در نیمه اول ۱۳۹۸ به نیمه اول ۱۳۹۷	درصد تغییر در نیمه اول ۱۳۹۹ به نیمه اول ۱۳۹۸	درصد تغییر در نیمه اول ۱۴۰۰ به نیمه اول ۱۳۹۹	درصد تغییر در نیمه اول ۱۴۰۱ به نیمه اول ۱۴۰۰
نرخ ارز	-۲۱٪	۱۳۷٪	۱٪	۱۶٪
طلا	۱٪	۲۰۰٪	-۷٪	۱۷٪
مسکن	۸۷٪	۴۵٪	۱۸٪	(چهارماهه) ۸٪
بورس	۸۸٪	۴۲۸٪	-۱۲٪	-۲٪

تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران

در فروردین ماه سال ۱۴۰۱ متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملاتی ملکی شهر تهران ۳۴۲٫۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲٫۴ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۶٫۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۵- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

شرح	مقطع زمانی			درصد تغییرات فروردین ماه ۱۴۰۱	
	فروردین ۱۴۰۰	اسفند ۱۴۰۰	فروردین ۱۴۰۱	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۲۰۹۴	۶۸۳۴	۳۴۲۷	-۴۹٫۹	۶۳٫۷
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۲۹۳۲۲۷	۳۵۱۲۰۰	۳۴۲۷۲۷	-۲٫۴	۱۶٫۹

ماخذ: برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نقش بخش مسکن در اقتصاد

جدول ۶- بخش مسکن در اقتصاد

شرح	طی ۲۰ سال گذشته
سهم مسکن از تشکیل سرمایه ثابت	۲۰ الی ۳۰ درصد

حدود ۱۲ درصد	سهم مسکن از اشتغال کشور
۲۱ الی ۲۴ درصد	سهم مسکن از تسهیلات بانکی
۲۰ الی ۳۰ درصد	سهم مسکن از کل نقدینگی کشور
۰,۶۱ الی ۲,۹ درصد	سهم دولت از کل سرمایه گذاری بخش مسکن
۲۰ درصد	سهم مسکن از بودجه خانوار

با توجه به جدول فوق در طی ۳۰ سال گذشته سهم مسکن از تشکیل سرمایه ثابت در کشور به طور متوسط ۲۰ الی ۳۰ درصد و همچنین سهم مسکن از بودجه خانوار در کشور ۳۰ درصد بوده است.

تحولات جمعیتی

جدول زیر تحولات جمعیتی کشور را براساس سرشماری‌ها نشان می‌دهد. براساس اطاعات جدول، در حالی که جمعیت از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ تقریباً ۳۳ درصد افزایش یافته است. تعداد خانوارها تقریباً دو برابر شده است. عامل اصلی توضیح‌دهنده این واقعیت کاهش شدید بعد خانوار از ۴,۸ به ۳,۳ است.

جدول ۷- تحولات جمعیتی کشور براساس سرشماری سال ۱۳۹۵

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد جمعیت (هزار نفر)	۶۰,۰۵۵	۷۰,۴۹۵	۷۵,۱۴۹	۷۹,۹۲۶
نرخ رشد سالانه جمعیت	-	۱,۶	۱,۳	۱,۲
تعداد خانوار (هزار)	۱۲,۲۸۰	۱۷,۵۸۵	۲۱,۱۱۰	۲۴,۱۹۶
نرخ رشد سالانه خانوار	-	۳,۵	۲,۹	۲,۷
بعد خانوار	۴,۸	۴,۰	۳,۶	۳,۳

تحلیل صنعت

جدول زیر موجودی واحدهای مسکونی کشور را بر اساس سرشماری نشان می‌دهد، تعداد واحدهای مسکونی (با احتساب خانه‌های خالی و دوم) از کم‌تر از ۱۶,۵ میلیون واحد در سال ۱۳۸۵ به بیش از ۲۷,۵ میلیون واحد در سال ۱۳۹۵ رسیده است.

یعنی سالانه بیش از ۱,۱ میلیون واحد به موجودی مسکن کشور اضافه شده است. با در نظر گرفتن تخریب و جایگزینی برخی از واحدهای قدیمی، ظرفیت عرضه و ساخت و ساز سالانه بیش از ۱,۱ میلیون واحد برآورد می‌شود. بر اساس مطالعات طرح جامع مسکن (۱۳۹۶) در این دوره سالانه در حدود ۸۰۴ هزار واحد مسکونی تکمیل شده است که از این تعداد در حدود ۷۴۹ هزار واحد در مناطق شهری قرار دارد.

جدول ۸- آمار واحدهای مسکونی کشور براساس آخرین سرشماری سال ۱۳۹۵

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی (هزار واحد)	۱۰,۷۷۰	۱۵,۸۵۹	۱۹,۹۵۴	۲۲,۸۲۵

تعداد خانه‌های خالی (هزار واحد)	-	۶۳۳	۱,۶۶۳	۲,۵۸۷
تعداد خانه‌های دوم (هزار واحد)	-	-	-	۲,۰۹۸
تعداد واحد مسکونی با احتساب خانه‌های خالی (هزار واحد)	-	۱۶,۴۹۲	۲۱,۶۱۷	۲۵,۴۱۲
تعداد واحد مسکونی با احتساب خانه‌های دوم (هزار واحد)	-	۱۶,۴۹۲	۲۱,۶۱۷	۲۷,۵۱۰

مسکن یکی از نیازهای اساسی به‌شمار می‌رود که افراد، هم‌چون خوراک و پوشاک، ناگزیر به برآورده کردن آن هستند. این نیاز به هر حال باید به نحوی پاسخ داده شود و از این منظر غیر قابل جایگزین به شمار می‌رود. به علاوه، مسکن عمده‌ترین سرمایه‌گذاری و یکی از مهم‌ترین هزینه‌های بسیاری از خانوارها به‌شمار می‌رود.

نمودارهای زیر سهم هزینه‌ی مسکن را در سبد هزینه‌ی خانوار نشان می‌دهد. براساس نمودارها این سهم با روندی افزایشی در سال ۱۳۹۸ به حدود ۳۶ درصد برای خانوارهای شهری رسیده است. بیش از این در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ شمسی سهم هزینه‌ی مسکن خانوارها به مراتب کم‌تر بود. به‌گونه‌ای که در کمینه‌ی خود در دهه‌ی ۸۰ این سهم به حدود یک‌چهارم رسیده بود، درحالی که در دهه‌ی نود به سرعت از یک‌سوم فراتر رفت.

خانوارهای تهرانی با پرداخت نیمی از هزینه‌های خود برای مسکن، بیش‌ترین سهم را در میان استان‌های کشور به خود اختصاص داده‌اند. بعد از تهران، استان‌های البرز و فارس هستند که بیش از میانگین کشوری صرف هزینه‌ی مسکن می‌کنند استان‌های گیلان و همدان در رده‌های بعدی قرار دارند. کم‌ترین میزان سهم از هزینه نیز در استان خراسان جنوبی با حدود ۲۱ درصد (یک‌پنجم) گزارش شده است.

مشاهده می‌شود در بسیاری از استان‌های کشور بین ۳۵ تا ۴۵ (یا به‌طور وسیع‌تر ۴۵ تا ۶۰) درصد از هزینه‌های خانوارها صرف مسکن می‌شود. جدول زیر تراکم خانوار در مسکن را طی سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نشان داده است.

جدول ۹- تراکم خانوار در مسکن طی سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱
خانوار (میلیون)	۲۰,۵	۳۱
موجودی مسکن (میلیون واحد)	۱۸,۸	۱۹,۲۶
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱,۰۹	۱,۰۹
واحدهای موجود نیازمند نو سازی (هزار واحد)	۳۲۵۰	۳۰۳۰
متوسط زیربنای ناخالص هر واحد (متر مربع)	۱۵۸	۱۲۰
متوسط زیربنای خالص هر واحد (متر مربع)	۱۱۹	۹۰

جدول زیر متوسط سالانه نیاز به مسکن را برای سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵ نشان می‌دهد.

جدول ۱۰- متوسط سالانه نیاز به مسکن ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۵

عوامل	تعداد واحد (هزار واحد)	حجم تولید (میلیون متر مربع)	سرمایه‌گذاری مورد نیاز (هزار میلیارد ریال)
-------	------------------------	-----------------------------	--

نیاز ناشی از افزایش خانوار	۵۰۰	۶۰	۴۲۰۰
نیاز ناشی از رفع کمبود	۰	۰	۰
نیاز ناشی از نوسازی	۲۳۰	۲۶,۴	۱۸۴۸
کل	۷۳۰	۸۶,۴	۶۰۴۸

بر اساس اطلاعات OECD این نسبت برای ایالات متحده در حدود ۴,۴ و برای بسیاری از کشورهای توسعه یافته در محدوده ۵ تا ۱۰ (یا ۱۲) است. به بیان دیگر یک خانواده با درآمد میانه در این کشورها برای خرید مسکن به صورت میانگین نیاز به تهیه مبلغی معادل ۵ تا ۱۲ سال از درآمد خود را دارد. برای محاسبه تقریبی این نسبت برای شهروند تهرانی فرض زیر را در نظر می‌گیریم:

واحد مسکونی ۸۰ مترمربعی در تهران: گزارش تحولات بازار مسکن اسفند ۱۳۹۸ و بانک مرکزی در بهمن ۱۳۹۸، سطح زیربنای ۵۳,۴ درصد از واحدهای معامله شده در تهران کم‌تر از ۸۰ متر مربع است. (سال ۱۳۹۸ باتوجه به محدودیت داده‌های درآمد مورد محاسبه قرار گرفته است)

متوسط بهای معاملاتی در اسفند ۱۳۹۸ تقریباً ۱۵۶ میلیون ریال بر متر مربع

درآمد متوسط خانوار شهری استان در سال ۱۳۹۸، ۸۱۳۱۷۰ هزار ریال

با این فروض، مقدار تقریبی نسبت بها به درآمد، ۱۵ (براساس درآمد سالانه) یا ۱۸۴ (براساس درآمد ماهانه) محاسبه می‌شود که رقم بالایی است. برای درک بهتر بالا بودن این رقم باید به تفاوت‌ها در بازار مالی مسکن کشورها در تامین مبلغ مورد نیاز برای خرید (LTV) و همچنین تفاوت سطح درآمد و امکان پس‌انداز خانوارها میان ساکنان تهران و ساکنان کشورهای توسعه یافته توجه کرد. با توجه به افزایش شدید بهای مسکن در سال ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ و عقب ماندن رشد درآمد و دستمزد از رشد بهای مسکن، ارزیابی آن است که نسبت بها به درآمد برای ساکنان تهران به مراتب نامناسب‌تر شده است. بنابراین می‌توان انتظار داشت خرید مسکن برای خانواده‌ها به طور متوسط دشوارتر شده است.

بازدهی صنعت ساختمان، املاک و مستغلات

بازدهی ۱۱ ساله شاخص کل بورس و صنعت ساختمان، املاک و مستغلات به شرح جدول زیر است:

جدول ۱۱- بازده شاخص کل و صنعت ساختمان، املاک و مستغلات بین سال‌های ۱۳۹۹ الی ۱۴۰۱

بازدهی صنعت (درصد)	شاخص			سال
	بازدهی شاخص کل (درصد)	انتهای دوره	ابتدای دوره	
۵۸	۹	۲۶,۵۳۲	۲۴,۲۸۷	۱۳۹۰
-۱,۲۲	۴۸	۳۹,۳۵۱	۲۶,۵۳۳	۱۳۹۱
۴۹	۹۹	۷۸,۴۶۹	۳۹,۲۵۱	۱۳۹۲
-۸	-۱۹	۶۲,۶۲۵	۷۸,۴۶۹	۱۳۹۳
۱۳	۲۸	۸۱,۲۰۰	۶۳,۶۲۵	۱۳۹۴
-۱۹	-۴	۷۷,۵۴۸	۸۱,۲۰۰	۱۳۹۵

۱۷-	۷۴	۹۶,۴۸۹	۷۷,۵۴۸	۱۳۹۶
۲۴	۹۲	۱۸۵,۲۵۸	۹۶,۴۸۹	۱۳۹۷
۴۲	۱۷۷	۵۱۲,۹۰۰	۱۸۵,۳۵۸	۱۳۹۸
۶۸	۱۵۵	۱,۳۰۷,۷۰۷	۵۱۲,۹۰۰	۱۳۹۹
-۴۴	۴	۱,۳۶۴,۹۸۲	۱,۲۰۶,۹۶۲	۱۴۰۰
۴	۱۳	۱,۴۰۸,۵۹۷	۱,۳۹۰,۸۵۹	۱۴۰۱ (هشت ماهه)
۳۸,۲	۵۰	میانگین		

با توجه به مفروضات جدول بالا، بیشترین و کمترین بازدهی صنعت به ترتیب ۶۸٪ و ۴۴٪- می‌باشد.

میانگین بازدهی شاخص کل عدد ۵۰ درصد را نشان می‌دهد و در مقابل آن، میانگین صنعت عدد ۳۸,۲ درصد می‌باشد. با توجه به این اطلاعات می‌توان دریافت که این صنعت بازدهی خوبی از خود به ثبت رسانده است.

۳) جزییات مشارکت و ارقام مهم مربوط به تامین مالی طرح

- کل مبلغ مورد نیاز برای اجرای طرح: ۶ میلیارد تومان
- مبلغ پیشنهادی جهت جذب از طریق تامین مالی جمعی: ۶ میلیارد تومان معادل ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ عدد گواهی ۱۰۰ تومانی
- نسبت مبلغ درخواستی به کل مبلغ مورد نیاز: ۱۰۰ درصد
- برآورد نرخ بازدهی ساده و تا پایان دوره‌ی طرح: ۵۳,۷۳ درصد
- برآورد نرخ بازدهی ساده و سالانه طرح: ۵۳,۷۳ درصد
- طول مدت زمان پیشنهادی برای جذب سرمایه: ۳۰ روز
- طول مدت زمان پیشنهادی برای دوره سرمایه‌گذاری: ۱۲ ماه
- حداکثر سرمایه قابل پذیرش: ۶ میلیارد تومان
- حداقل سرمایه قابل پذیرش: ۵,۴ میلیارد تومان
- مدل تامین مالی: شناور
- میزان سرمایه‌گذاری متقاضی در طرح خود: ۱۰ درصد شامل ۶۰۰ میلیون تومان از مبلغ مورد درخواست تامین مالی جمعی
- حداکثر مبلغ مشارکت هر شخص حقیقی: ۳۰۰ میلیون تومان
- حداقل مبلغ مشارکت هر شخص حقیقی: ۱ میلیون تومان
- حداکثر مبلغ مشارکت هر شخص حقوقی: ۶ میلیارد تومان
- حداقل مبلغ مشارکت هر شخص حقوقی: ۱ میلیون تومان
- نسبت پیشنهادی سهم سرمایه‌گذاران از نرخ بازدهی سالانه طرح: ۷۸,۱۷ درصد

۴) اطلاعات تکمیلی

- زمان‌بندی پیشنهادی برای دریافت مبالغ جمع‌آوری شده: ۱ نوبت تا ۷۲ ساعت کاری بعد از تاریخ تکمیل مبالغ جمع‌آوری شده.

- زمان‌بندی پیشنهادی برای پرداخت سودها: ۲ نوبت ۶ ماهه (مبنای مواعد پرداخت، تاریخ تحویل وجوه جمع‌آوری شده به متقاضی است که بیان‌گر تاریخ آغاز فعالیت عملیاتی طرح نیز می‌باشد).
- زمان‌بندی پیشنهادی برای بازپرداخت اصل پول: ۱ نوبت ۱۲ ماه بعد از تاریخ آغاز فعالیت عملیاتی طرح خواهد بود.
- فاصله زمانی پیشنهادی بین گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت: ۳ ماهه
- لازم به ذکر است تاریخ‌های دقیق مواعد پرداخت و انتقال وجوه در صورت موفقیت در تامین مالی طرح، در سامانه استارت‌آمین ذکر خواهد شد که بر مبنای موارد فوق است.

۵) شیوه محاسبه سود، مواعد پرداخت و نحوه تسویه تعهدات مالی

- محاسبه سود خالص دوره‌ای طرح بر اساس عملکرد دوره‌ای فروش واحدهای مسکونی و در صورت عدم موفقیت در دستیابی به درآمد پیش‌بینی شده از این طریق، سود خالص حاصل از اجاره بخش تجاری ساختمان و با کسر هزینه‌های بهای تمام شده، حقوق و دستمزد، سربار، عمومی اداری، بازاریابی و فروش و سایر هزینه‌ها محاسبه می‌شود.
- حداقل سود پیش‌بینی شده در صورت تحقق سناریوی مفروض در حالت متعادل برابر با نرخ ۴۲ درصد سالانه می‌باشد که در قالب علی‌الحساب در ماه‌های ششم و دوازدهم اجرای طرح معادل ۲۱ درصد سالانه آورده سرمایه‌گذاران محاسبه و پرداخت می‌شود.
- اصل آورده سرمایه‌گذاران در ماه ۱۲ام محاسبه و پرداخت می‌شود.
- لازم به ذکر است به میزان ۱۲۰ درصد اصل پول و حداقل سود پیش‌بینی شده (۴۲ درصد) دو فقره چک به منظور ضمانت به عامل تحویل داده شده است که صادرکننده‌ی یکی از آن‌ها خود شرکت آوا رادین شرق بوده و چک دیگر توسط شرکت سامان رادین بیرجند (به شناسه ملی ۱۰۹۸۰۰۳۵۴۲۸) به عنوان ضامن ثالث صادر گردیده است. همچنین بابت بازپرداخت اصل آورده‌ی سرمایه‌گذاران یک چک به مبلغ ۶ میلیارد تومان و برای تعهد به پرداخت حداقل سود پیش‌بینی شده، ۴ چک به مبلغ ۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان به عامل تحویل داده شده است.
- نحوه تخصیص سود سرمایه‌گذاران و متقاضی در صورت موفقیت طرح:

سرمایه‌گذاری طرح (میلیون ریال)	سهم سرمایه‌گذاران از سود پایان دوره پیش‌بینی شده طرح (درصد)	نرخ بازدهی سالانه ساده طرح (درصد)	حالات	نحوه تخصیص سود
۶۰,۰۰۰	۷۸,۱۷٪	۵۳,۷۳٪	نرخ بازدهی سالانه ساده طرح کمتر یا مساوی ۴۲ درصد	اصل آورده سرمایه‌گذاران با حداقل نرخ سود پیش‌بینی شده معادل ۴۲ درصد محاسبه و پرداخت می‌شود.
			نرخ بازدهی سالانه ساده طرح بیشتر از ۴۲ درصد تا ۵۳,۷۳	تا ۴۲ درصد سود خالص طرح به سرمایه‌گذاران پرداخت می‌شود.
			درصد	۲. باقی سود خالص طرح به متقاضی

پرداخت می شود.				
علاوه بر ۴۲ درصد سود، ۲۰ درصد مازاد سود خالص طرح به سرمایه گذاران پرداخت می شود.	نرخ بازدهی سالانه ساده طرح بیشتر از ۵۳،۷۳ درصد			
۲. باقی سود خالص طرح به متقاضی پرداخت می شود.				

۶) سایر اطلاعات

- گواهی ها و مجوزها



گواهینامه تایید صلاحیت ایمنی

Accreditation Certificate Safe

ویژه اشخاص حقوقی

شماره ثبت: ۱۵۷۱
تاریخ صدور: ۱۴۰۱/۰۱/۱۸

در اجرای تبصره ماده ۲ آئین نامه ایمنی امور پیمانکاری، مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۳ شورای عالی حفاظت فنی، صلاحیت ایمنی به شرکت / موسسه / شرکت اوا رادین شرق به مدیریت آقای سروش صباغ با کد ملی: ۰۹۳۳۴۵۴۱۴۷

به نشانی: خراسان جنوبی - بیرجند - نبش مدرس یک - مجتمع خلیج فارس - طبقه چهارم - واحد ۱۴ کد پستی: ۹۷۱۳۹۹۳۱۸۹
تلفن ثابت: ۰۵۶۳۲۰۲۳۲۰۴ همراه: ۰۹۰۲۱۶۰۹۹۹۳ دور نگار: ۰۵۶۳۲۰۲۳۲۰۴ پست الکترونیکی: و با شماره: ۲۱۰۵ تاریخ ثبت: ۱۳۸۵/۰۳/۰۹ و شناسه شرکت: ۱۰۳۶۰۰۳۸۱۹۰

با موضوع فعالیت در زمینه زیر:
مطابق با موضوع گواهینامه صلاحیت پیمانکاری

در کمیته تشخیص صلاحیت ایمنی استان مورد تأیید قرار گرفت. این گواهینامه با رعایت شرایط ابطال و تعلیق در آیین نامه (مقاد مندرج در ظهر گواهینامه) به مدت دو سال از تاریخ صدور اعتبار دارد و این گواهینامه قابل واگذاری نمی باشد.

غلامرضا شرفی
مدیر کل اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان خراسان جنوبی

دستگاههای اجرایی مکلفند جهت احراز اصالت گواهینامه تایید صلاحیت ایمنی پیمانکاران به آدرس www.svcc.mcls.gov.ir مراجعه نمایند.

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

پروانه اشتغال به کار مهندسی

«شخص حقیقی»



رشته موضوع پروانه
مهندسی عمران

پایه یک
نظارت و اجرا

از طرف رستم قاسمی
وزیر راه و شهرسازی

وحد دای
مدیر کل راه و شهرسازی
استان خراسان جنوبی

در اجرای قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه اجرایی آن

این پروانه به نام: آقای مهندس سروش صباغ گل

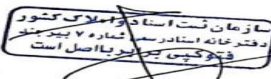
به شماره شناسنامه: ۶۰۶۰
متولد سال: ۱۳۶۰/۱۲/۲۶
در رشته: مهندسی عمران

عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خراسان جنوبی صادر می گردد.

دارنده این پروانه با رعایت حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در رشته صادر شده و سایر رشتههای مندرج در پشت پروانه میتواند از مزایای قانونی آن در مدت اعتبار پروانه در سراسر کشور بهره مند گردد.

شماره پروانه اشتغال: ۳۹-۳۰۰۰۰۱۰۸
محل صدور پروانه: خراسان جنوبی
شماره کد ملی: ۰۹۳۳۴۵۴۱۴۷

تاریخ صدور اولین پروانه: ۱۳۸۸/۰۹/۰۲
تاریخ آخرین تمدید: ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
تاریخ پایان اعتبار: ۱۴۰۳/۰۶/۳۱



در اجرای دستور العمل فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان

به شماره ۴۳۰/۲۰۸۲۸ مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۰۲

این پروانه به نام : شرکت آوا رادین شرق

به شماره ثبت : ۲۱۰۵ و تاریخ تأسیس ۱۳۸۵/۰۳/۰۹

عضو حقوقی سازمان نظام مهندسی ساختمان با کانون کاردانیهای استان : خراسان جنوبی

به شماره عضویت : ۰۰۱۱۵ - ج - ۳۹

با مدیریت آقای مهندس سروش صباغ گل

به شماره ملی : ۰۹۳۳۴۵۴۱۴۷ - صادره از : مشهد

متولد سال ۱۳۶۰/۱۲/۲۶ نام پدر : حمیدرضا

دارنده پروانه اشتغال به کار شخص حقیقی به شماره : ۳۹-۳۰۰۰۰۰۱۰۸

صادر میگردد.



دارنده پروانه با رعایت حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال، در رشته یا رشته های صادر شده مندرج در آن می تواند از مزایای قانونی و اجتماعی آن به مدت سه سال از تاریخ صدور بهره مندگردد. کلیه مسئولیتهای ناشی از استفاده از این پروانه به عهده مدیری که پروانه به نام او صادر شده است می باشد.

شماره پروانه اشتغال : ۱۹-۳۹-۰۰۱۱۱
محل صدور پروانه : خراسان جنوبی
حوزه فعالیت : خراسان جنوبی
تاریخ صدور پروانه : ۱۳۹۰/۰۶/۲۲
تاریخ تمدید پروانه : ۱۴۰۰/۱۱/۳۰
تاریخ پایان اعتبار : ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

پایه : (یک)

از طرف : رستم قاسمی

وزیر راه و شهرسازی

و حمید داعی

مدیرکل راه و شهرسازی

استان خراسان جنوبی



ریاست جمهوری

سازمان برنامه و بودجه کشور

سازمان مدیریت و برنامه ریزی خراسان جنوبی

تاریخ : ۱۳۹۸/۰۶/۰۲

شماره : ۲۹۱۳۵۴



کوپن نامه صلاحیت سمانکاری



جناب آقای سروش صباغ

مدیرعامل محترم شرکت آوارادین شرق

با استناد به مسود شماره ۱۳۸۰۱۳/ت ۵۳۳۲۵۱ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۱ بابت محترم ذیران و با توجه به ارجاز شرایط لازم و بکیده صلاحیت آن شرکت در سلاز
جای تفتیس صلاحیت عوامل تکام فنی و اجرایی، بدین وسیله صلاحیت آن شرکت برای انجام امور سمانکاری اعلام می گردد.

شماره ثبت : ۲۱۰۵

شناسه ملی شرکت : ۱۰۳۶۰۰۳۸۱۹۰

برای مشاهده جزئیات کوپن نامه صادره به سلاز <http://sajar.mporg.ir> مراجعه فرمید.

رعایت قانون برگزاری مناقصات، موضوع اطلاعیه شماره ۱۳۰۸۹۰ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۷ رئیس محترم مجلس شورای اسلامی، آیین نامه های اجرایی مربوط و
عرفت کاری مجاز ذر زمان ارجاع کار، توسط آن شرکت ضروری است.

اعتبار این کوپن نامه از تاریخ صدور تا پایان دوره ارزشیابی و حد اکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ می باشد.

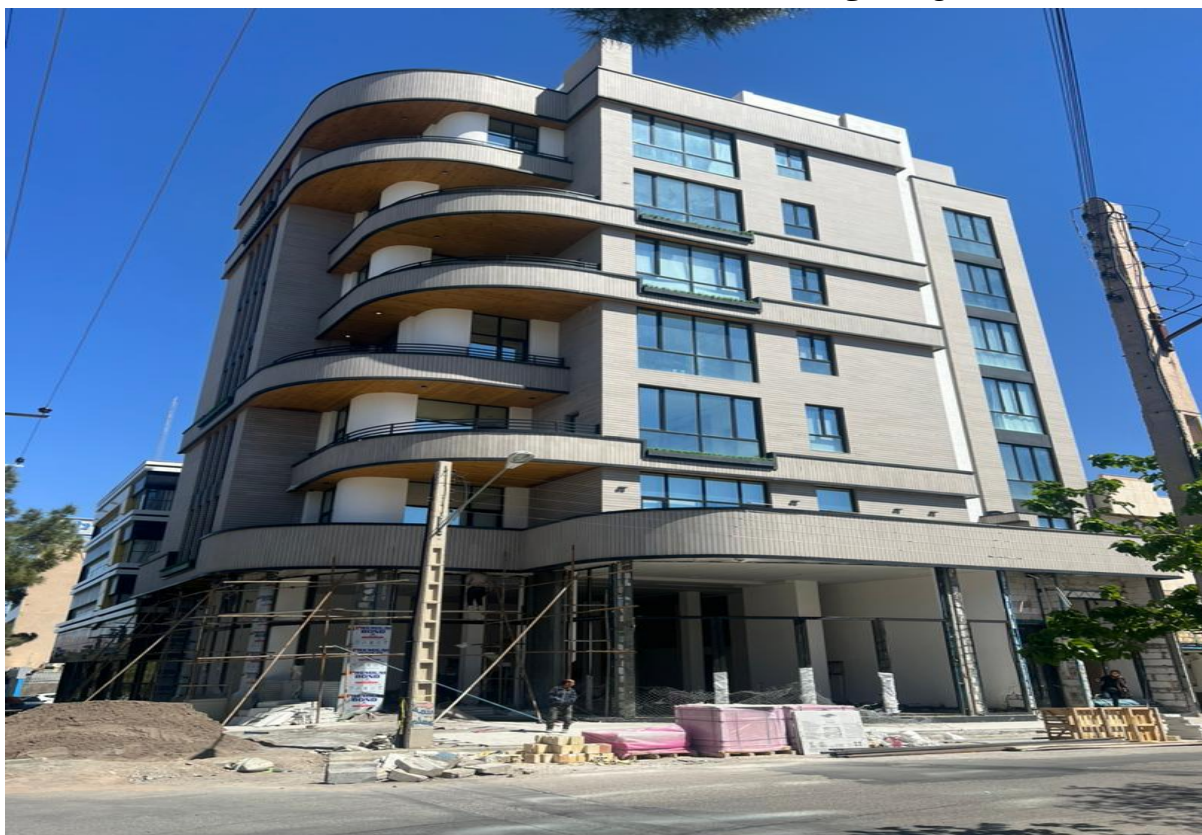
مجید پور می

رئیس سازمان

- افشای هرگونه رابطه‌ی ذی‌نفعانه با عامل یا مدیران وی:
رابطه‌ای وجود ندارد.

- اطلاعات تماس رابط طرح:
شماره تماس ثابت : ۰۵۶-۳۲۰۲۳۲۰۵
شماره موبایل : ۰۹۱۲۱۸۸۰۵۲۳

- تصویری از مجتمع مسکونی رماک



بخش دوم - امکان سنجی مالی طرح (طرح توجیهی)

" تکمیل ساخت مجتمع مسکونی - تجاری رماک "

(۱) خلاصه طرح

مجتمع مسکونی - تجاری رماک واقع در استان خراسان جنوبی، شهر بیرجند، نبش خیابان نجات، خیابان غفاری، پلاک ۱ با بیش از ۹۰٪ درصد پیشرفت فیزیکی، زیربنای کل ۳۲۰۰ متر مربع و تعداد ۱۰ سقف توسط شرکت آوا رادین شرق به صورت پیمانکاری در حال تکمیل می باشد و صرفا اقدامات مربوط به نازک کاری آن باقی مانده است. رماک دارای ۶ واحد مسکونی و در طبقه ی همکف یک واحد تجاری به متراژ ۳۵۰ متر مربع است که ارزش برآوردی واحدهای مسکونی ۱۵ میلیارد تومان و واحد تجاری ۳۵ میلیارد تومان (هر متر ۱۰۰ میلیون تومان) است. مساحت زمین مجموعه معادل ۴۰۰ متر مربع و مالکیت ساختمان متعلق به آقای سروش صباغ می باشد.

مبلغ مد نظر برای تامین مالی بابت اقدامات لازم جهت تکمیل پروژه در بخش نازک کاری صرف خواهد شد که انجام آن به صورت پیمانکاری بر عهده ی شرکت آوا رادین شرق بوده و بابت آن ۱۲٪ از مبلغ فروش واحدهای مسکونی را دریافت خواهد کرد. همچنین در خصوص واحد تجاری، مالک قصد اجاره دادن آن را دارد که شرکت سهمی از این قرارداد آتی نداشته و موضوع این طرح نیز نیست.

(۲) مفروضات هزینه ای و درآمدی طرح

هزینه ها			
شرح	واحد (متر مربع)	قیمت هر متر مربع (ریال)	مبلغ کل (ریال)
کاشی و سرامیک	۱،۸۰۰	۳،۵۰۰،۰۰۰	۶،۳۰۰،۰۰۰،۰۰۰
دستمزد و اجرا	۱،۸۰۰	۱،۵۰۰،۰۰۰	۲،۷۰۰،۰۰۰،۰۰۰
اسلب	۷۰۰	۵،۵۰۰،۰۰۰	۳،۸۵۰،۰۰۰،۰۰۰
دستمزد و اجرا	۷۰۰	۳،۵۰۰،۰۰۰	۲،۴۵۰،۰۰۰،۰۰۰
رنگ آمیزی ۶ واحد	۳۵۰ متر مربع دیوار، ۲۷۰ متر مربع سقف و ۱۰۰۰ متر مربع نور مخفی	۵۷۶،۰۰۰،۰۰۰	۳،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰
کناف	۲،۱۰۰	۲،۵۰۰،۰۰۰	۵،۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰
سیستم سرمایش و گرمایش - واحد	۶	۱،۲۸۲،۰۰۰،۰۰۰	۲،۹۸۲،۰۰۰،۰۰۰

درآمدها		
ارقام	واحد	شرح
۱۵۰،۰۰۰	میلیون ریال	قیمت هر واحد اظهار شده توسط شرکت
۱۰۵،۰۰۰	میلیون ریال	قیمت هر واحد با کارشناسی دادگستری
۶	دستگاه	تعداد واحدهای مسکونی

۳۵۰	متر مربع	متراژ واحد تجاری
۱,۰۰۰	میلیون ریال	قیمت هر متر واحد تجاری
۳۵۰,۰۰۰	میلیون ریال	قیمت واحد تجاری
۱۲٪	درصد	سهم پیمانکار (آوا رادین شرق) از فروش واحدها
۶۳۰,۰۰۰	میلیون ریال	درآمد مالک از فروش واحدهای مسکونی - طبق نظر کارشناس دادگستری
۷۵,۶۰۰	میلیون ریال	درآمد آوا رادین شرق

۳) مفروضات مقدماتی و مالی طرح - میلیون ریال

ارقام	شرح	ارقام	شرح
۴٪	نرخ حق الزحمه سکو	۲۰,۰۰۰	سرمایه ثابتی
۰,۵٪	نرخ حق الزحمه فرابورس	۱۳	تعداد پرسنل استخدامی (نفر)
۲,۴۰۰	حق الزحمه سکو (میلیون ریال)	۱۸۰	متوسط حقوق پرسنل عملیاتی (میلیون ریال)
۲۰۰	حق الزحمه فرابورس (میلیون ریال)	۶۰,۰۰۰	مجموع سرمایه گذاری مورد نیاز برای اجرای طرح (میلیون ریال)
۰,۰٪	نرخ پرداختی به سرمایه گذاران (قطعی)	۶۰,۰۰۰	کل تامین مالی مورد نیاز از طریق تامین مالی جمعی - بدون حق الزحمه سکو و فرابورس (میلیون ریال)
۴۲,۰۰٪	نرخ پرداختی به سرمایه گذاران (علی الحساب)	۶,۰۰۰	سهم متقاضی از سرمایه گذاری اولیه (میلیون ریال)
۱٪	نسبت هزینه استهلاک به هزینه های اداری، عمومی و فروش	۵۴,۰۰۰	سهم سرمایه گذاران از سرمایه گذاری اولیه (میلیون ریال)
۱۱,۷۳٪	نرخ سود مشارکت متقاضی تا پایان طول دوره	۲۷,۰۳۲	مجموع جریانات نقدی خروجی (میلیون ریال)
۴۲,۰۰٪	نرخ سود مشارکت سرمایه گذاران تا پایان طول دوره	۱۰۸,۰۰۰	مجموع جریانات نقدی ورودی (میلیون ریال)
۱۱,۷۳٪	نرخ سود مشارکت متقاضی ساده و سالانه	۵۳,۷۳٪	نرخ بازده داخلی طرح ساده و سالانه
۴۲,۰۰٪	نرخ سود مشارکت سرمایه گذاران ساده و سالانه	۵۱,۱۱۸	مجموع جریان نقدی پیش بینی شده طرح تا پایان دوره (میلیون ریال)
۱۲	طول دوره تامین مالی (ماه)	۷۸,۱۷٪	سهم سرمایه گذاران از سود پایان دوره پیش بینی شده طرح
۱۰٪	درصد تامین شده توسط متقاضی	۲۱,۸۳٪	سهم متقاضی از سود پایان دوره پیش بینی شده طرح
۶,۰۰۰	آوردهای متقاضی (میلیون ریال)	۲۵۰	مبلغ هزینه های جانبی سکو

۴) جریانات ورودی طرح - میلیون ریال

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵
نوع درآمد	حاصل از فروش واحدهای مسکونی ساختمان رماک				مجموع کل درآمدها
شرح	تعداد واحد ساختمانی	قیمت هر واحد ساختمانی	مجموع کل درآمد بابت فروش واحد	سهم پیمانکار (آوا رادین شرق) از فروش واحدها - ۱۲٪	
ماه ۰	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۲	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۳	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۴	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۵	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۶	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۷	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۸	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۹	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱۰	۲	۱۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
ماه ۱۱	۲	۱۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
ماه ۱۲	۲	۱۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
مجموع	۶		۹۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰
ع					

۵) جریانات خروجی طرح - میلیون ریال

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸
نوع هزینه ها	هزینه های تکمیل واحدهای ساختمانی							مجموع کل هزینه ها
شرح	خرید کاشی و سرامیک	دستمزد و اجرا کاشی و سرامیک	خرید اسلب	دستمزد و اجرا اسلب	رنگ آمیزی ۶ واحد	خرید کناف	خرید سیستم سرمایش و گرمایش برای ۶ واحد	
ماه ۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱	۰	۰	۱,۹۲۵	۰	۰	۲,۶۲۵	۰	۴,۵۵۰
ماه ۲	۰	۰	۱,۹۲۵	۰	۰	۲,۶۲۵	۰	۴,۵۵۰
ماه ۳	۳,۱۵۰	۰	۰	۱,۲۲۵	۰	۰	۰	۴,۳۷۵
ماه ۴	۳,۱۵۰	۰	۰	۱,۲۲۵	۰	۰	۰	۴,۳۷۵

ماه ۵	۰	۱,۳۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۳۵۰
ماه ۶	۰	۱,۳۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۳۵۰
ماه ۷	۰	۰	۰	۱,۷۵۰	۰	۰	۰	۱,۷۵۰
ماه ۸	۰	۰	۰	۱,۷۵۰	۰	۰	۰	۱,۷۵۰
ماه ۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۹۸۲	۲,۹۸۲
ماه ۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مجموع	۶,۳۰۰	۲,۷۰۰	۳,۸۵۰	۲,۴۵۰	۳,۵۰۰	۵,۲۵۰	۲,۹۸۲	۲۷,۰۳۲
ع								

۶) جریانات نقدی پیش‌بینی شده طرح - میلیون ریال

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
عنوان	سود قبل از بهره و مالیات	هزینه استهلاک	مالیات	جریان نقد عملیاتی	سرمایه‌گذار ی در سرمایه در گردش	باز یافت سرمایه در گردش	سرمایه‌گذار ی اولیه	ارزش اسقاط پس از کسر مالیات	مخارج سرمایه‌ای
شرح	جریان نقد عملیاتی			خالص سرمایه در گردش		مخارج سرمایه‌ای			
ماه ۰	۰	۰	۰	۰	۶۰,۰۰۰		۰		۰
ماه ۱	(۴,۵۵۰)	۰	۰	(۴,۵۵۰)					
ماه ۲	(۴,۵۵۰)	۰	۰	(۴,۵۵۰)					
ماه ۳	(۴,۳۷۵)	۰	۰	(۴,۳۷۵)					
ماه ۴	(۴,۳۷۵)	۰	۰	(۴,۳۷۵)					
ماه ۵	(۱,۳۵۰)	۰	۰	(۱,۳۵۰)					
ماه ۶	(۱,۳۵۰)	۰	۰	(۱,۳۵۰)					
ماه ۷	(۱,۷۵۰)	۰	۰	(۱,۷۵۰)					
ماه ۸	(۱,۷۵۰)	۰	۰	(۱,۷۵۰)					
ماه ۹	(۲,۹۸۲)	۰	۰	(۲,۹۸۲)					
ماه ۱۰	۳۶,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰	۲۷,۰۰۰					
ماه ۱۱	۳۶,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰	۲۷,۰۰۰					
ماه ۱۲	۳۶,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰	۲۷,۰۰۰					
مجموع	۸۰,۹۶۸	۰	۲۷,۰۰۰	۵۳,۹۶۸	۶۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰

(۷) نرخ بازده داخلی طرح - میلیون ریال

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵
عنوان	جریان نقدی عملیاتی	تغییر در سرمایه در گردش	مخارج سرمایه‌ای	هزینه‌های تامین مالی	مجموع جریان نقدی طرح
شرح				کارمزد سکو و فرابورس به اضافه‌ی هزینه‌های جانبی	
ماه ۰	۰	(۶۰,۰۰۰)	۰	(۲,۸۵۰)	(۶۲,۸۵۰)
ماه ۱	(۴,۵۵۰)				(۴,۵۵۰)
ماه ۲	(۴,۵۵۰)				(۴,۵۵۰)
ماه ۳	(۴,۳۷۵)				(۴,۳۷۵)
ماه ۴	(۴,۳۷۵)				(۴,۳۷۵)
ماه ۵	(۱,۳۵۰)				(۱,۳۵۰)
ماه ۶	(۱,۳۵۰)				(۱,۳۵۰)
ماه ۷	(۱,۷۵۰)				(۱,۷۵۰)
ماه ۸	(۱,۷۵۰)				(۱,۷۵۰)
ماه ۹	(۲,۹۸۲)				(۲,۹۸۲)
ماه ۱۰	۲۷,۰۰۰				۲۷,۰۰۰
ماه ۱۱	۲۷,۰۰۰				۲۷,۰۰۰
ماه ۱۲	۲۷,۰۰۰	۶۰,۰۰۰			۸۷,۰۰۰
مجموع	۵۳,۹۶۸	۰	۰	(۲,۸۵۰)	۵۱,۱۱۸
۶	نرخ بازده داخلی طرح - ماهانه				۴,۴۸٪
۷	نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - مرکب				۶۹,۱۵٪
۸	نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - ساده				۵۳,۷۳٪

(۸) نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - میلیون ریال

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵
عنوان	دریافتی سرمایه‌گذاران			آورده سرمایه‌گذاران	خالص جریان نقدی سرمایه‌گذاران
	بابت اصل مبلغ	بابت سود علی الحساب	بابت سود قطعی		
ماه ۰	۰	۰	۰	۶۰,۰۰۰	(۶۰,۰۰۰)
ماه ۱	۰	۰	۰	۰	۰

ماه ۲	.	.	.	.	.
ماه ۳	.	.	.	.	.
ماه ۴	.	.	.	.	.
ماه ۵	.	.	.	.	.
ماه ۶	۱۲,۶۰۰	.	.	۱۲,۶۰۰	.
ماه ۷	.	.	.	.	.
ماه ۸	.	.	.	.	.
ماه ۹	.	.	.	.	.
ماه ۱۰	.	.	.	.	.
ماه ۱۱	.	.	.	.	.
ماه ۱۲	۷۲,۶۰۰	.	.	۱۲,۶۰۰	۶۰,۰۰۰
مجموع	۲۵,۲۰۰	۶۰,۰۰۰	.	۲۵,۲۰۰	۶۰,۰۰۰
۶	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - ماهانه				
۷	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - مرکب				
۸	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - ساده				
۹	نرخ بازده پیشنهادی برای سرمایه‌گذاران - سالانه - ساده				

۹) ریسک‌ها

عامل ایجاد کننده‌ی ریسک	راهکار کنترل ریسک
تورم	در اثر تورم می‌بایست اقلام مورد استفاده برای بخش پایانی پروژه با قیمت بیشتر خریداری شوند که موجب خواهد شد هزینه‌های برآورد شده، افزایش یابند. همچنین این امر در خصوص حقوق و دستمزد کارگران نیز صدق می‌کند. با توجه به پیشرفت ۹۰٪ پروژه رماک و منابع موجود در شرکت، در صورت بروز این رخداد، شرکت از طریق سایر منابعی که از خرداد ماه در اختیار خواهد داشت، افزایش هزینه‌ها را جبران نموده و سعی خواهد کرد انحراف معنی‌داری برای هزینه‌کرد تعریف شده در طرح توجیهی اتفاق نیافتد.
عدم فروش واحد	با توجه به سابقه شرکت در زمینه ساخت و فروش ساختمان، ارتباطات گسترده‌ای با شبکه فعالین بازار مسکن و زمین وجود دارد که این امر موجب خواهد شد نگرانی بابت فروش واحدها وجود نداشته باشد. در صورت بروز این ریسک، شرکت از سایر درآمدهای مرتبط با دیگر پروژه‌ها سود تعهد شده را به مشارکت‌کنندگان پرداخت خواهد کرد.
عدم اجاره‌ی واحد تجاری	در حال حاضر توافقاتی در خصوص اجاره‌ی واحد مذکور به

مدت ۳ سال به بخش فروش شرکت اسنوا صورت گرفته است. با این حال در صورتی که در بدترین حالت این قرارداد نهایی نگردد و با مجموعه‌ی دیگری نیز توافق حاصل نشود، ریسکی متحمل پروژه نمی‌شود چرا که جریان ورودی از محل این سرفصل درآمدی برای این طرح دیده نشده است و صرفاً در صورت تحقق آن، پشتوانه‌ی پوشش سایر درآمدهاست.	
--	--