

تاریخ:

شماره:

پیوست:

کد پروژه: ۹۸/۱۱/۳



شهرداری باقر شهر

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

بسته مشارکتی فرصت سرمایه گذاری

صفحه اول : مخصوص اداره املاک

منطقه یا سازمان متولی : بخش خصوصی با مشارکت شهرداری باقر شهر

عنوان پروژه : احداث مجتمع ورزشی

مشخصات ملک:

مالکیت : زمین مورد نظر تحت مالکیت شهرداری باقر شهر می باشد

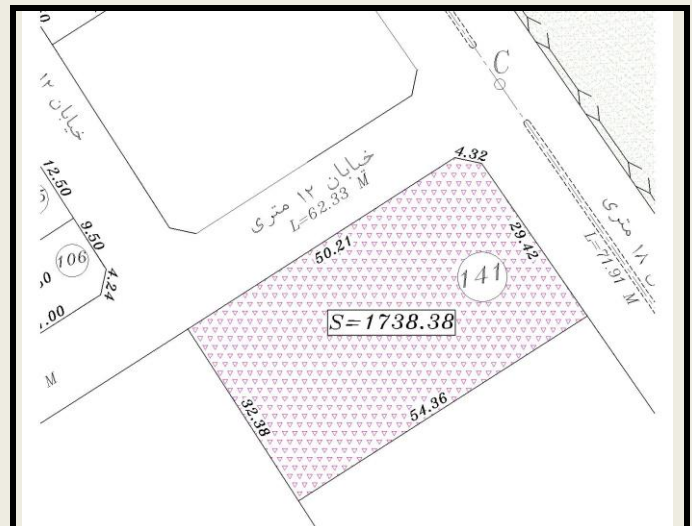
مساحت عرصه : ۱۷۳۸/۳۸ مترمربع

پلاک ثبتی: ۹۲/۳۹۷۹

موقعیت پروژه : باقر شهر-نبش سه راهی بلوار بهشت زهرا(س) و بلوار امام خمینی ره

موقعیت روی نقشه هوایی :

کروکی محل و حدود اربعه :



شمالا: به طول ۵۰.۵۳ متر

شرقا: به طول ۲۹.۴۲ متر

غربا: به طول ۳۲.۳۸ متر

جنوبا: به طول ۵۴.۳۶ متر

نظریه اداره املاک در خصوص مالکیت و امکان مشارکت :

نوع سند مالکیت زمین مورد نظر تک برگ می باشد که تحت مالکیت شهرداری باقر شهر می باشد که مشارکت و بهره برداری بلامانع می باشد.

امضاء مدیر محترم املاک شهرداری باقر شهر

✓ توضیح اینکه تایید برگ فوق به منزله بلامانع بودن انجام مشارکت در زمین مذکور می باشد.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

کد پروژه: ۹۸/۱۱/۳

شهرداری باقر شهر

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

بسته مشارکتی فرصت سرمایه گذاری

صفحه دوم : مخصوص شهر سازی

نظریه طرح و گذر بندی :

کلیه ضوابط و مقررات طرح و گذر بندی (احداث و توسعه معابر) مقررات معابر شهری (عرض و طول و پخ و غیره) به استناد آئین نامه طراحی راههای شهری و مقررات شهر سازی و معماری مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران باید لحاظ و اجرا گردد.

ضوابط موجود :

کلیه ضوابط بر اساس مقررات ملی ساختمان و ضوابط موجود شهرداری منطقه مذکور می باشد.

کاربری موجود :

فرهنگی

تعداد طبقات :

پروژه در ۴ طبقه سازه ای احداث خواهد شد

سطح اشغال :

سطح اشغال ۷۰٪ می باشد

جدول سطح و سطوح و کاربری های پیشنهادی پروژه :

شماره طبقه	کاربری (۱) سینما	کاربری (۲) سالن های همایش و آمفی تئاتر	کاربری (۳) نمایشگاه و گالری و نگارخانه	کاربری پارکینگ		جمع زیر بنای طبقه	درصد سطح اشغال نسبت به عرصه
				مساحت مترمربع	واحد		
منفی ۱	-	-	-	۱۲۱۶	۴۸	۱۲۱۶	۷۰٪
همکف	سینما با مساحت ۱۲۱۶ مترمربع	-	-	-	-	۱۲۱۶	۷۰٪
اول	-	سالن های همایش و آمفی تئاتر با مساحت ۱۲۱۶ مترمربع	-	-	-	۱۲۱۶	۷۰٪
دوم	-	-	نمایشگاه و گالری و نگارخانه با مساحت ۱۲۱۶ مترمربع	-	-	۱۲۱۶	۷۰٪
جمع	۱۲۱۶	۱۲۱۶	۱۲۱۶	۱۲۱۶	۴۸	مجموع زیر بناء ۴۸۶۴ مترمربع	مجموع تراکم ۲۸۰ درصد

امضا مدیر محترم در آمد شهرداری باقر شهر

امضاء مدیر محترم شهر سازی شهرداری باقر شهر

تاریخ:

شماره:

پیوست:

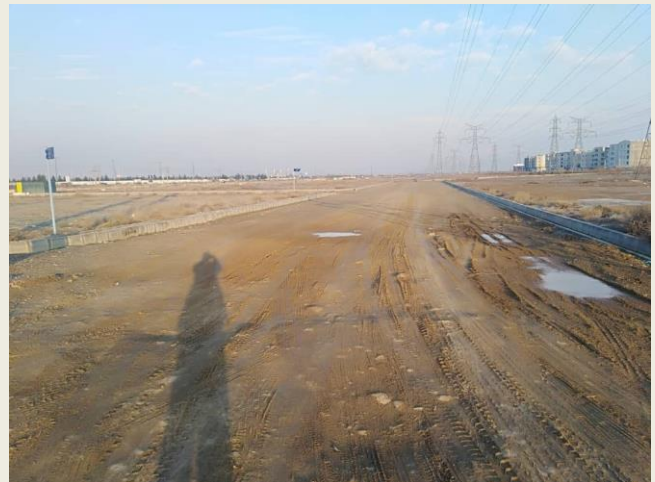
کد پروژه: ۹۸/۱۱/۳



شهرداری باقر شهر

صفحه دوم: تصاویر وضع موجود و کانسپت پیشنهادی پروژه

تصاویر وضع موجود پروژه



کانسپت پیشنهادی پروژه





تاریخ:

شماره:

پیوست:

کد پروژه: ۹۸/۱۱/۳

شهرداری باقر شهر

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

بسته مشارکتی فرصت سرمایه گذاری

صفحه چهارم : مخصوص ارزیابی

مشارکت بصورت B.O.T

حجم سرمایه گذاری پروژه (آورده سرمایه گذار)

ردیف	نوع آورده	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	ارزش کل
۱	ساخت بنا و تجهیز	۴۸۶۴ مترمربع	میانگین کاربری پارکینگ ۱۳ میلیون و باقی کاربری ها ۳۵ میلیون	۱۴۳.۴۸۸.۰۰۰.۰۰۰
۲	آماده سازی و تجهیز محوطه	۵۲۱ مترمربع	میانگین ۷/۵ میلیون	۳.۹۰۷.۵۰۰.۰۰۰
جمع کل				۱۴۷.۳۹۵.۵۰۰.۰۰۰

درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	نوع	مساحت	تعداد	درآمد واحد (ریال)	ارزش کل
۱	درآمد حاصل از سینما	۱۲۱۶ مترمربع	۲ باب	بلیط هر نفر ۱۰۰ هزار ریال تعداد مراجعه کننده در هر روز ۱۵۰ نفر ایام فعال در سال ۳۵۰ روز	۱۰.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۲	درآمد حاصل از سالن همایش و آمفی تئاتر	۱۲۱۶ مترمربع	۲ باب	اجاره واگذاری هر مراسم ۸۰ میلیون ریال تعداد مراسم در هر ماه میانگین ۱۵ مراسم (در سال ۱۸۰ مراسم)	۲۸.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۳	درآمد حاصل از اجاره نمایشگاه و گالری و نگارخانه و...	۱۲۱۶ مترمربع	۳ باب	اجاره ماهانه ۷۰ میلیون ریال برای هر سالن	۲.۵۲۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع:					۴۱.۸۲۰.۰۰۰.۰۰۰

هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	نوع	مقدار	ارزش ریالی	ارزش کل
۱	پرسنل	۱۵	۲۵ میلیون	۴.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۲	۱۵٪ هزینه های نگهداری و هزینه های متفرقه و جاری از درآمد سالانه	—	—	۶.۲۷۳.۰۰۰.۰۰۰
	۲۰٪ سهم شهرداری از درآمد سالانه	—	—	۸.۳۶۴.۰۰۰.۰۰۰
جمع کل				۱۹.۱۳۷.۰۰۰.۰۰۰

محاسبه سود و طول دوران مشارکت:

$$\text{ریال سود سالانه} = 41.820.000.000 - 19.137.000.000 = 22.683.000.000 = \text{سود سالانه} - \text{درآمدهای سالانه}$$

سود سالانه پروژه ۲۲/۶۸۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال خواهد بود.

$$\text{طول دوران مشارکت} = \frac{\text{حجم سرمایه گذاری}}{\text{سود سالانه پروژه}} \times 1.5 \gg \frac{147.395.500.000}{22.683.000.000} \times 1.5 = 9.75 \text{ سال}$$

همانطور که ملاحظه می گردد طول دوران مشارکت پروژه ۹ سال و ۹ ماه می باشد.

امضاء مدیر سرمایه گذاری شهرداری باقر شهر