

کدیروژہ: ۹۸/۱۱/۱



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: ۰.۲/۳۴۹۳ مترمربع

پلاک ثبتی: ۹۲/۳۹۸۱

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

موقعیت روی نقشه هوایی :

کروکی محل و حدود اربعہ :



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: ۹۸/۱۱/۱

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.

تعداد طبقات :

پروژه در ۳ طبقه سازه ای احداث خواهد شد

کاربری موجود :

ورزشی

سطح اشغال :

سطح اشغال ۵۷٪ می باشد

جدول سطح و سطوح و کاربری های پیشنهادی پروژه :

شماره طبقه	کاربری (۱) زمین بازی های چند منظوره	کاربری (۲) زمین فوتبال چمن مصنوعی	کاربری (۳) استخر		کاربری پارکینگ		جمع زیر بنای طبقه	درصد سطح اشغال نسبت به عرصه
			مساحت مترمربع	واحد	مساحت مترمربع	واحد		
همکف	سالن ورزشی چند منظوره ۱۰۰۰ مترمربع	زمین فوتبال رو باز چمن با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع	استخر سرپوشیده با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع	—	—	—	۲۰۰۰	۵۷٪
اول و دوم	سالن های ورزشی چند منظوره با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع						۴۰۰۰	۱۱۴٪
جمع	۵۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	—	—	—	مجموع زیر بناء ۶۰۰۰ مترمربع	مجموع تراکم ۱۷۱ درصد

امضا مدیر محترم درآمد شهرداری باقر شهر

امضاء مدیر محترم شهر سازی شهرداری باقر شهر

تاریخ:

شماره:

پیوست:

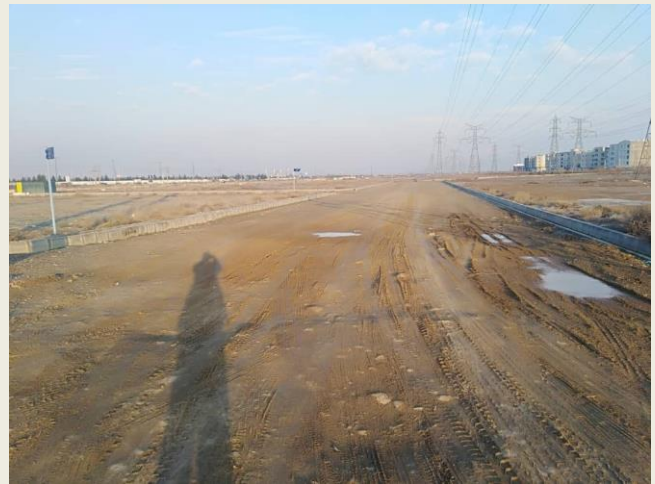
کد پروژه: ۹۸/۱۱/۱



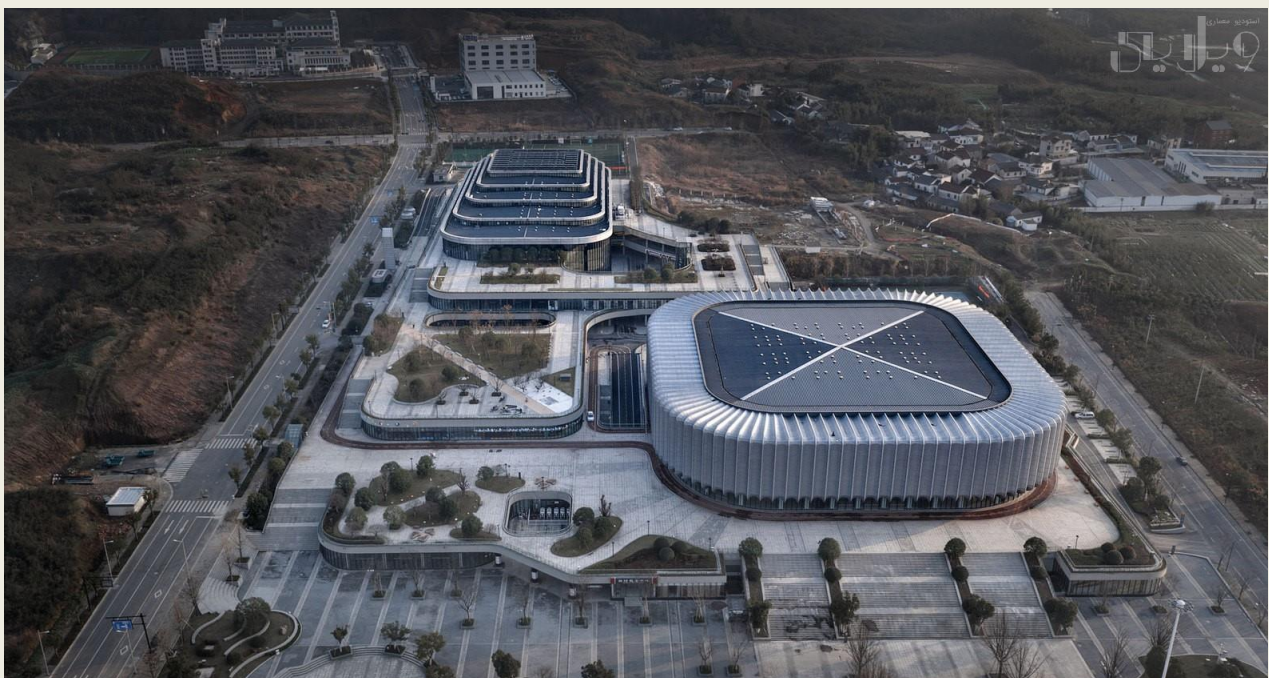
شهرداری باقر شهر

صفحه دوم: تصاویر وضع موجود و کانسپت پیشنهادی پروژه

تصاویر وضع موجود پروژه



کانسپت پیشنهادی پروژه





تاریخ:

شماره:

پیوست:

کد پروژه: ۹۸/۱۱/۱

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	۶۰۰۰ مترمربع	میانگین ۱۵ میلیون	۹۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۲	آماده سازی و تجهیز زمین های ورزشی روباز و محوطه مجتمع	۱۴۹۳ مترمربع	میانگین ۱۰ میلیون	۱۴.۹۳۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع کل				۱۰۴.۹۳۰.۰۰۰.۰۰۰

درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	نوع	مساحت	تعداد	درآمد واحد (ریال)	ارزش کل
۱	درآمد حاصل از استخراج	۱۰۰۰ مترمربع	۱	بلیط هر نفر ۱۵۰ هزار ریال تعداد مراجعه کننده در هر روز ۱۵۰ نفر ایام فعال در سال ۳۵۰ روز	۷.۸۷۵.۰۰۰.۰۰۰
۲	درآمد حاصل از زمین ورزشی روباز	۱۰۰۰ مترمربع	۱ زمین	بهای هر تایم ورزشی ۷۵۰ هزار ریال تعداد تایم هر روز ۶ تایم ایام فعال در سال ۲۰۰ روز	۹۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۳	درآمد حاصل از سالن های چند منظوره ورزشی سرپوشیده	۴۰۰۰ مترمربع	۴ سالن	بهای هر تایم ورزشی ۶۰۰ هزار ریال تعداد تایم هر روز ۲۴ تایم ایام فعال در سال ۳۵۰ روز	۲۰.۱۶۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع:					۲۸.۹۳۵.۰۰۰.۰۰۰

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	—	—	۴.۳۴۰.۲۵۰.۰۰۰
	۲۰٪ سهم شهرداری از درآمد سالانه	—	—	۵.۷۸۷.۰۰۰.۰۰۰
جمع کل				۱۴.۶۲۷.۲۵۰.۰۰۰

محاسبه سود و طول دوران مشارکت:

$$\text{ریال} \quad 14.307.750.000 = 28.935.000.000 - 14.627.250.000 = \text{هزینه های سالانه} - \text{درآمدهای سالانه} = \text{سود سالانه}$$

سود سالانه پروژه ۱۴/۳۰۷/۷۵۰/۰۰۰ ریال خواهد بود.

$$\text{سال} \quad 11 = \frac{104.930.000.000}{14.307.750.000} \times 1.5 \gg \frac{\text{حجم سرمایه گذاری}}{\text{سود سالانه پروژه}} \times 1.5 = \text{طول دوران مشارکت}$$

همانطور که ملاحظه می گردد طول دوران مشارکت پروژه ۱۱ سال می باشد.

امضاء مدیر سرمایه گذاری شهرداری باقر شهر