



بنام خدا

بسته سرمایه گذاری مشارکتی

(نسخه اولیه غیر قابل استناد)

(کلیه اعداد و ارقام بصورت فرضی بوده و بعد از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و تایید هیات عالی سرمایه گذاری، قابل استناد خواهد بود)

«پیت رالی - دهکده المپیک»

تهیه و تنظیم: شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر

به سفارش: واحد سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری بناب - استان آذربایجان شرقی

خرداد ۱۴۰۱

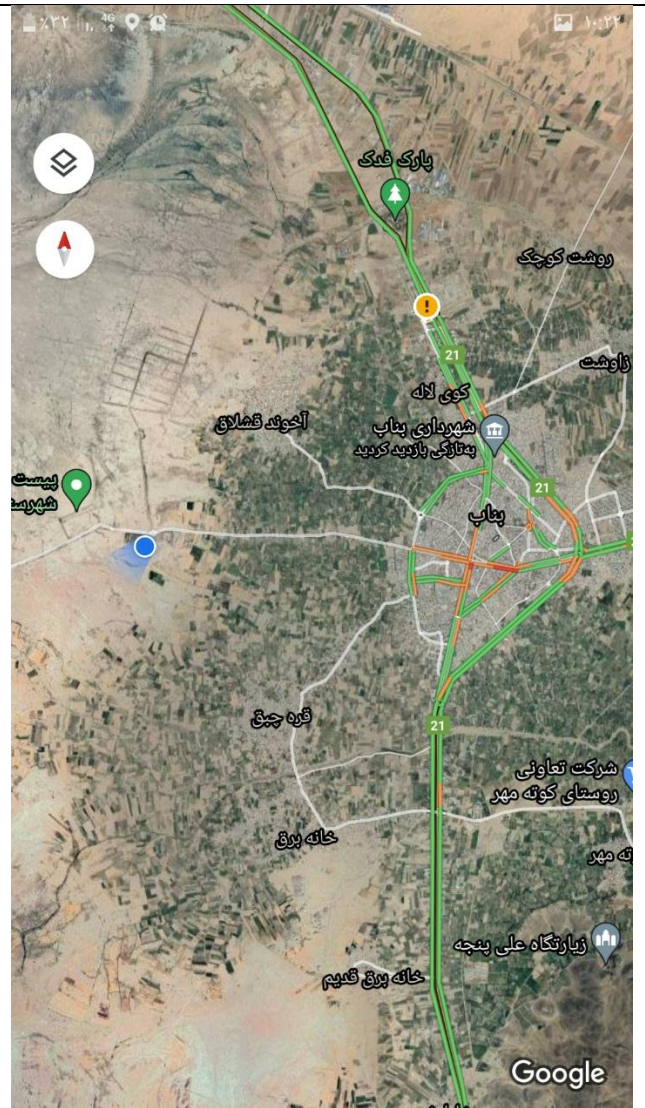
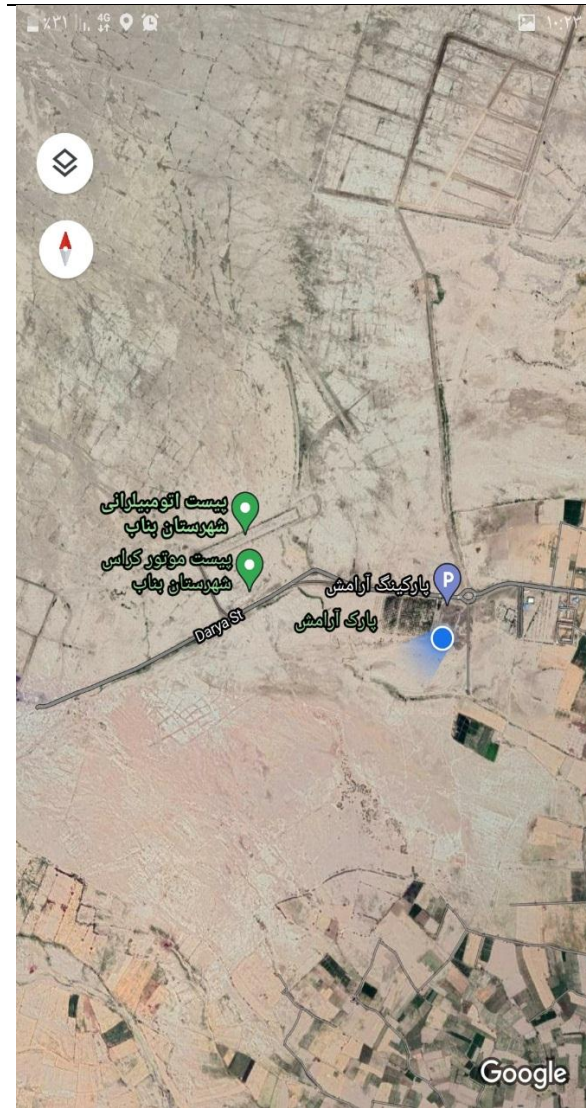
صفحه	فهرست مطالب :
2	۱- نام پروژه
2	۲- آدرس پروژه
2	۳- موقعیت روی نقشه
3	۴- موقعیت سایت
4	۵- مساحت سایت
4	۶- بررسی حرایم لازم الرعایه
4	۷- وضعیت مالکیت
4	۸- وضعیت تاسیسات شهری
4	۹- مشخصات پروژه
4	۱۰- عملکرد
5	۱۱- نمایی از پروژه
5	۱۲- روش پیشنهادی مشارکت
5	۱۳- آورده سرمایه گذار
5	۱۴- آورده شهرداری
6	۱۵- جدول محاسبه درآمد و فروش
6	۱۶- جدول هزینه ها
6	۱۷- محاسبه سود پروژه
6	۱۸- طول دوران مشارکت
7	۱۹- پایه فراخوان
7	۲۰- سایر توضیحات
7	۲۱- تماس با ما

۱- نام پروژه: پیست رالی - دهکده المپیک بناب

۲- آدرس پروژه:

استان آذربایجان شرقی - شهرستان بناب - شهر بناب - خیابان ساحلی - محل پیشنهادی دهکده المپیک .

۳- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۴- موقعیت سایت :



۵- مساحت و وضعیت موجود سایت:

سایت بصورت زمین خالی می باشد. پروژه در عرصه‌ای به مساحت حدود سی هزار مترمربع با زیر بنای ۲۰۰ مترمربع همکف پیشنهاد میشود.

۶- بررسی حرایم لازم الرعایه: کلیه حرایم و عقب نشینی مورد نیاز طرح رعایت و طراحی بر اساس آن انجام یافته است.

۷- وضعیت مالکیت: مالکیت ملک مورد نظر متعلق به شهرداری بوده و از این منظر فاقد معارض است.

۸- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

زیرساخت مورد نیاز	امکان دسترسی	محل تأمین زیر ساخت
آب	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
برق	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
گاز	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
مخابرات	نیازمند تأمین اتشعاب	شبکه موجود پیرامون
راه اصلی	از خیابان ساحلی	شبکه موجود پیرامون

۹- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیر بنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۲۰۰۰۰	۲۰۰	ورزشی	٪۱	٪ ۱	همکف

۱۰- عملکرد: ورزشی - پیست اتومبیل

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

ردیف	زمین بازی و محوطه	رختکن . دوش . بوفه . مدیریت	سطح اشغال	مجموع مساحت
پیست رالی آسفالت و محوطه	۲۰۰۰۰ مترمربع	-	٪۱۰۰	۲۰۰۰۰
همکف ساختمان	-	۲۰۰	٪۱	۲۰۰
جمع	۲۰۰۰۰	۲۰۰	-	-

۱۱- نمایی از آینده پروژه :



۱۲- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به یکی از روش زیر :
- (ساخت - بهره برداری - تحویل) - (B.O.T) .
- (ساخت - بهره برداری - اجاره - تحویل) - (B.O.L.T) .
- از نوع : زمین و مجوز از شهرداری و ساخت و بهره برداری از سرمایه گذار .

۱۳- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث پیست آسفالت اتومبیل و محوطه	5000	پنج میلیون ریال	۲۵ میلیارد ریال
احداث ساختمان	400	چهل میلیون ریال	۱۶ میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	دو میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	43.000.000.000

از سی هزار مترمربع عرصه ، حدود پنج هزار مترمربع به پیست اختصاص می یابد.
 احداث ۳۰۰ مترمربع زیربنای اداری ، تجاری ، خدمات خودرویی، کافی شاپ ، حمام و دوش و

۱۴- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

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

۱۵- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	ظرفیت نفر در روز	متوسط فروش	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد فروش پیست	۵۰	یک و نیم میلیون ریال هر نفر	۸ ماه	۱۸۰۰۰ میلیون ریال
۲	اجاره بوفه ها و کافی شاپ و تجاری خدمات خودروبی	-	ماهانه سیصد میلیون ریال	۸ ماه	۲۴۰۰ میلیون ریال
۳	بلیط مسابقات و تبلیغات	-	ماهانه یک میلیارد ریال	۸ ماه	۸۰۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۲۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۶- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه میلیون ریال
۱	هزینه های پرسنلی	پنج نفر	۲۵۰ میلیون ریال	۸	۲۰۰۰
۲	مالیات و متفرقه و بیمه ها و مصارف انشعابات و نگهداری	۱۰٪ فروش	-	۸	۲۸۴۰
۳	سهم الشرکه شهرداری	۴۰٪ از درآمدها	-	۸	۱۱۳۶۰
	جمع کل	-	-	-	۱۶۲۰۰

۱۷- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۲۸۴۰۰ میلیون ریال - ۱۶۲۰۰ میلیون ریال = ۱۲۲۰۰ میلیون ریال

۱۸- 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 .

۴۳ میلیارد ریال / ۱۲۲۰۰ میلیون ریال $\times \frac{1}{5} =$ پنج سال

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید پنج سال پس از اتمام دوره ساخت (شش ماه) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید کل پیست و ساختمان مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل یخچال و مبلمان و .. به سرمایه گذار تعلق خواهد گرفت .

۱۹- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۴۳ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت پنج سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) چهل درصد از درآمدها .

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

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۴۳ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت پنج سال

رقم سهم الشرکه ثابت (اجاره سالانه) شهرداری : در سال اول ۱۱۳۶۰ میلیون ریال و هر سال به رقم سال قبل بیست درصد به آن افزایش تعلق خواهد گرفت .

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

۲۰- سایر توضیحات لازم : پیشنهاد میشود از برندهای فعال و معتبر استانی یا ملی دعوت به سرمایه گذاری شود .

۲۱- تماس با ما :

عنوان	تلفن	دورنویس	سایت	ایمیل
شهرداری بناب (امور سرمایه گذاری و مشارکتها)	۰۴۱۲-۷۲۲۲۰۱۰	۰۴۱۲-۷۲۲۲۰۱۰	http://bonabcity.org.ir	info@bonabcity.org.ir