



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)

«کافی شاپ - دکه المیک»

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

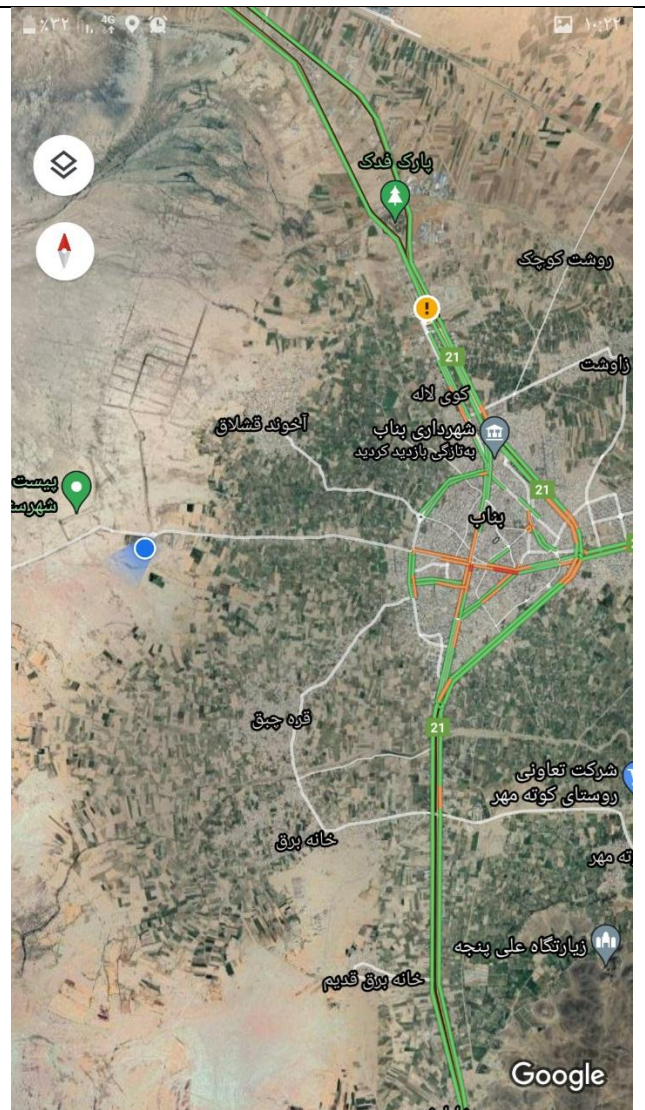
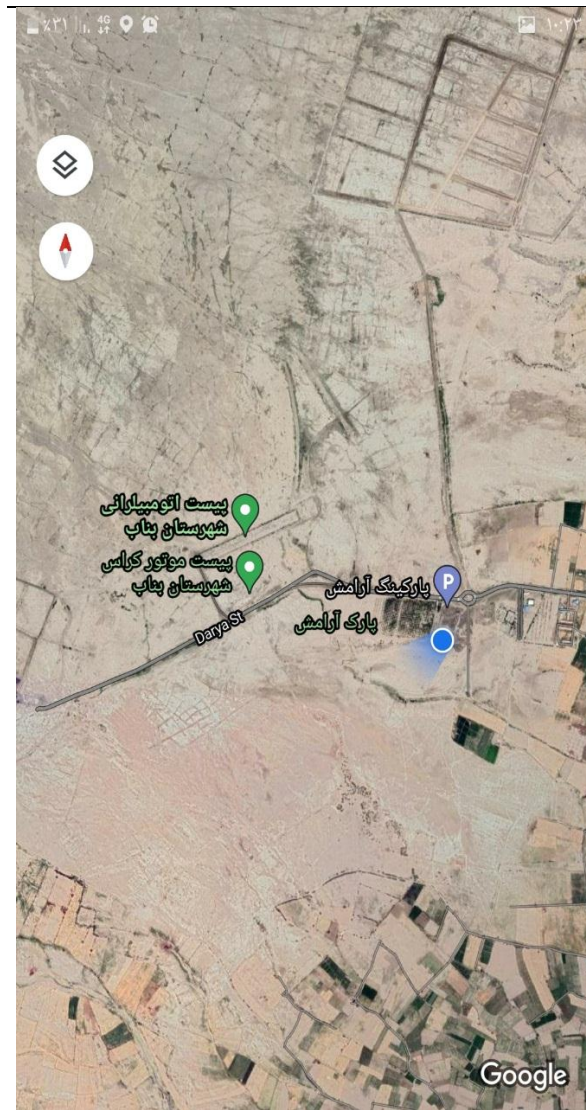
۱- نام پروژه: کافی شاپ - دهکده المپیک بناب

۲- آدرس پروژه:

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

۳- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

شمال
↑



۴- موقعیت سایت :



۵- مساحت و وضعیت موجود سایت:

سایت بصورت زمین خالی می باشد. پروژه کافی شاپ در عرصه‌ای به مساحت حدود ۲۰۰ مترمربع با زیر بنای ۱۰۰ 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
۲۰۰	۱۰۰	کافی شاپ	۵۰٪	۵۰٪	همکف

۱۰- عملکرد: ورزشی

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

ردیف	کافی شاپ روباز	کافی شاپ سرپوشیده	سطح اشغال	مجموع مساحت
همکف محوطه	۱۰۰ مترمربع	-	۵۰٪	۱۰۰
همکف ساختمان	-	۱۰۰	۵۰٪	۱۰۰
جمع	۱۰۰	۱۰۰	-	-

۱۱- نمایی از آینده پروژه :



۱۲- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به روش زیر :
- (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)
آماده سازی محوطه	100	ده میلیون ریال	یک میلیارد ریال
احداث ساختمان	100	شش میلیون ریال	شش میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	سه میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	10.000.000.000

۱۴- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- آورده شهرداری زمین و ساختمان با وضعیت موجود .
 - انشعابات مورد نیاز .
 - 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 .

۱۵- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	ظرفیت نفر در روز	متوسط فروش به ازای هر فرد	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد فروش کافی شاپ	۱۰۰	چهارصد هزارریال	۱۲ ماه	۱۴۴۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۶- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۲ نفر	۱۲۰ میلیون ریال	۱۲	۱۴۴۰ میلیون ریال
۲	مواد اولیه	۲۰٪ فروش	-	۱۲	۲۸۸۰ میلیون ریال
۳	مالیات و متفرقه و بیمه و مصارف انشعابات و نگهداری	۲۰٪ فروش	-	۱۲	۲۸۸۰ میلیون ریال
۴	سهم الشرکه شهرداری	۳۰٪ از فروش کل	-	۱۲	۴۳۲۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۱۱۵۲۰ میلیون ریال

۱۷- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

$$۱۴۴۰۰ \text{ میلیون ریال} - ۱۱۵۲۰ \text{ میلیون ریال} = ۲۸۸۰ \text{ میلیون ریال}$$

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 .

$$\text{ده میلیارد ریال} / ۲۸۸۰ \text{ میلیون ریال} \times ۱/۵ = ۵ \text{ سال}$$

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 ساختمان مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل دستگاههای قهوه ساز و 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 ده میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۵ سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) سی 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 ده میلیارد ریال

طول دوران مشارکت پنج سال

رقم سهم الشرکه ثابت (اجاره) شهرداری : در سال اول ۴۳۲۰ 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