



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)

« باغ سجد و باغ پسته - دهکده المسیک »

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
6	۱۲- روش پیشنهادی مشارکت
6	۱۳- آورده سرمایه گذار
6	۱۴- آورده شهرداری
7	۱۵- جدول محاسبه درآمد و فروش
7	۱۶- جدول هزینه ها
7	۱۷- محاسبه سود پروژه
8	۱۸- طول دوران مشارکت
8	۱۹- پایه فراخوان
8	۲۰- سایر توضیحات
8	۲۱- تماس با ما

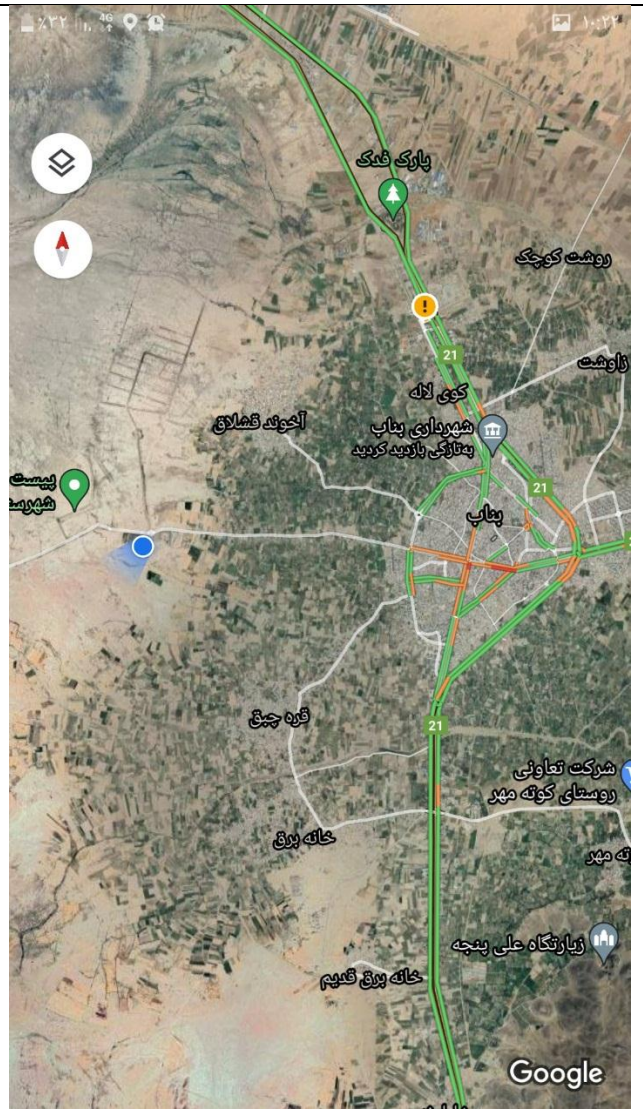
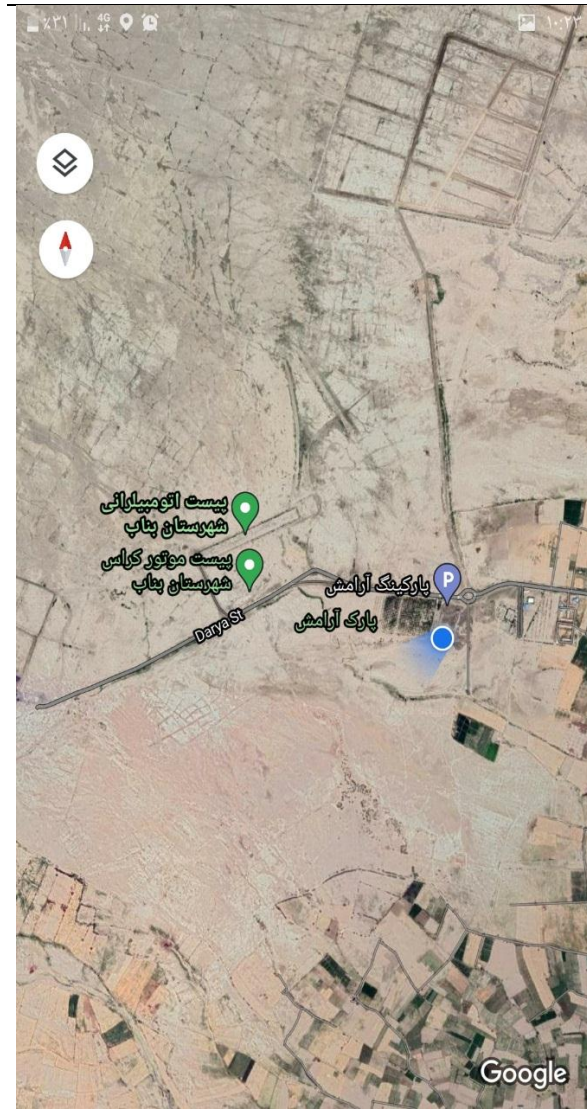
۱- نام پروژه: باغ سجد و باغ پسته - دهکده المپیک بناب

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:

قسمتی از سایت بصورت زمین خالی و قسمتی نیز بصورت باغکاری می باشد. پروژه در عرصه‌ای به مساحت حدود سی هزار مترمربع با زیر بنای ۲۰۰ مترمربع همکف برای استفاده مدیریتی و کارگاهی و کافی شاپ 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:

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

۹- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
سی هزار	۲۰۰	ورزشی	٪۱	٪۱	همکف

۱۰- عملکرد: فضای سبز - باغ

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

ردیف	سطح زیر کشت و محوطه	بوفه . مدیریت و ...	سطح اشغال	مجموع مساحت
باغ سنجد و باغ پسته و محوطه	۳۰۰۰۰ مترمربع	-	٪۱۰۰	۳۰۰۰۰
همکف ساختمان	-	۲۰۰	٪۱	۲۰۰
جمع	۳۰۰۰۰	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(هکتار)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث و نگهداری باغ سنجد و پسته و محوطه با آبیاری قطره ای مکانیزه	سه هکتار	یک میلیارد ریال	سه میلیارد ریال
احداث ساختمان	200	چهل میلیون ریال	۸ میلیارد ریال
انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	دو میلیارد ریال
حصار کشی	-	-	سه میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	16.000.000.000

از سی هزار مترمربع عرصه ، حدود پانزده هزار مترمربع به باغ پسته و همان مقدار باغ سنجد اختصاص می یابد.
احداث ۲۰۰ مترمربع زیربنای اداری ، کافی شاپ ، انبار 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	مقدار زیر کشت	ظرفیت تولید و فروش در سال	متوسط قیمت فروش	جمع سالانه ریال
۱	درآمد فروش محصول سنجد	۱,۵ هکتار	دو تن	هر کیلو دویست هزار ریال	۴۰۰ میلیون ریال
۲	درآمد فروش محصول پسته	۱,۵ هکتار	دو تن	هر کیلو دو میلیون ریال	۴۰۰۰ میلیون ریال
۳	اجاره کافی شاپ	-	-	ماهانه پنجاه میلیون ریال	۶۰۰ میلیون ریال
۴	گالری عکس باغ	-	-	ماهانه پنجاه میلیون ریال	۶۰۰ میلیون ریال
	جمع کل			-	۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۶- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه میلیون ریال
۱	هزینه های پرسنلی	سه نفر	۱۵۰ میلیون ریال	۱۲	۱۸۰۰
۲	مالیات و متفرقه و بیمه ها و مصارف انشعابات و نگهداری کود و سم و آبیاری و	۲۰٪ درآمدها	-	۱۲	۱۱۲۰
۳	سهم شرکت شهرداری	۲۰٪ از درآمدها	-	۱۲	۱۱۲۰
	جمع کل	-	-	۱۲	۴۰۴۰

۱۷- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

$$۵۶۰۰ \text{ میلیون ریال} - ۴۰۴۰ \text{ میلیون ریال} = ۱۵۶۰ \text{ میلیون ریال}$$

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 .

$$۱۶ \text{ میلیارد ریال} / ۱۵۶۰ \text{ میلیون ریال} \times ۱/۵ = \text{پانزده سال}$$

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید پانزده سال پس از اتمام دوره کاشت و انتظار (مجموعاً سه سال از عقد قرارداد) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره برداری، سرمایه گذار باید کل باغ 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 ۱۶ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۵ سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ۲۰ 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 ۱۶ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۵ سال

رقم سهم شرکت ثابت (اجاره سالانه) شهرداری : در سال چهارم ۱۱۲۰ 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