



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)

« پارکینگ - 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
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

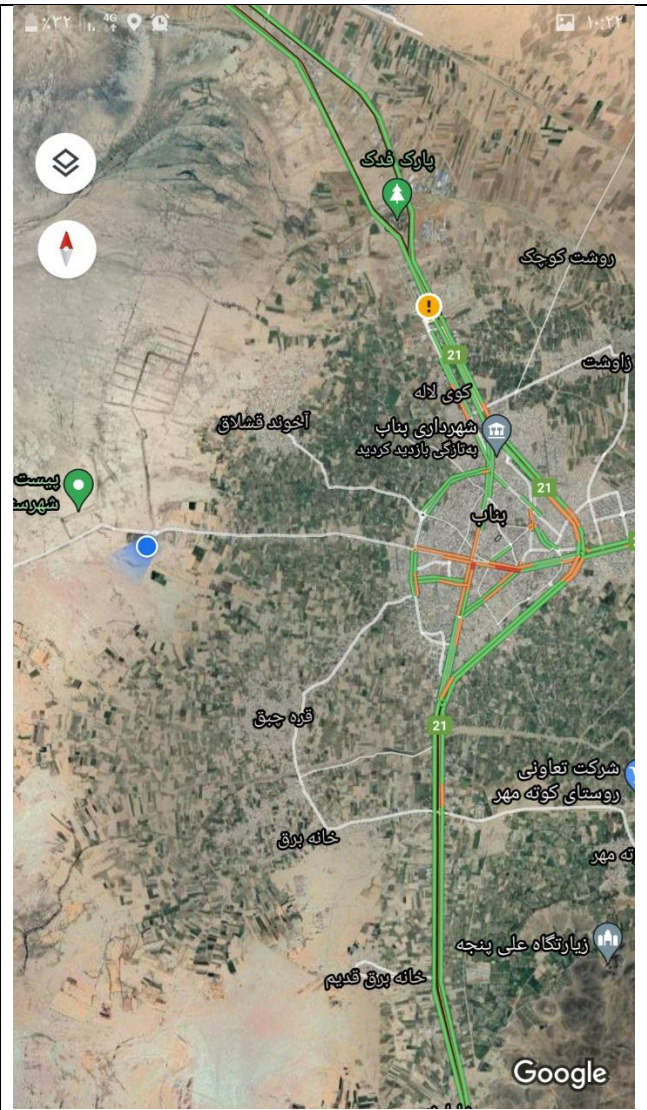
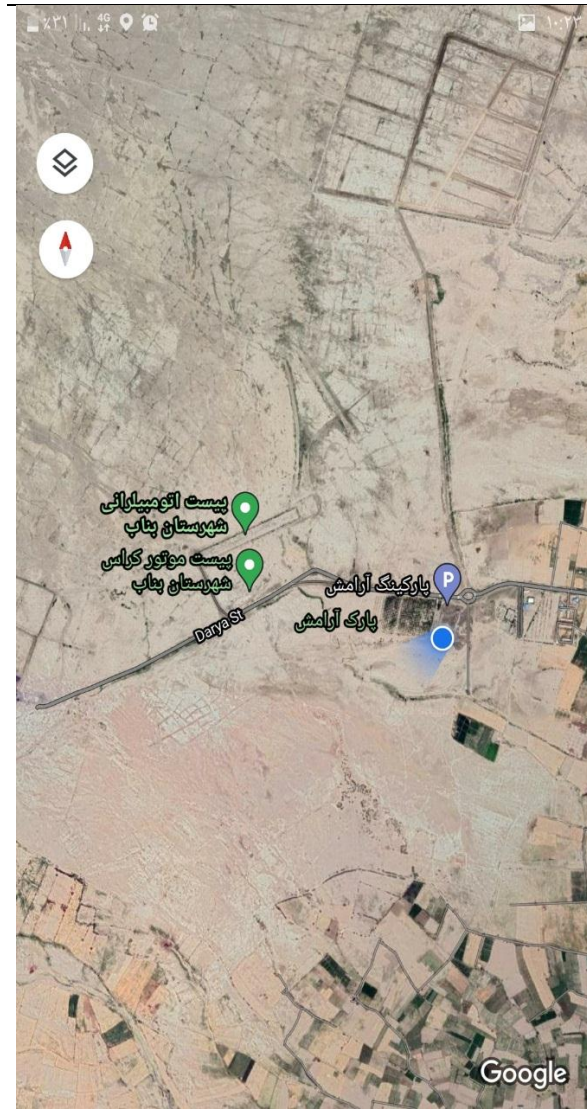
۱- نام پروژه: پارکینگ - دهکده المپیک بناب

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 پارکینگ در عرصه‌ای به مساحت حدود ۱۰ هزار مترمربع بدون زیر بناء پیشنهاد میشود .

۶- بررسی حرایم لازم الرعايه: 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
ده هزار	-	پارکینگ روباز	%-	%-	رو باز بدون سازه

۱۰- عملکرد: پارکینگ سواری برای کل مجموعه

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

ردیف	پارکینگ روباز	سطح اشغال	مجموع مساحت
پارکینگ روباز	ده هزار مترمربع	%-	ده هزار مترمربع
جمع	۱۰۰۰۰	-	-

۱۱- نمایی از آینده پروژه :



۱۲- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت موقت به یکی از دو 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)
آماده سازی و اسفالت و حصار و نور	10000	سه میلیون ریال	سی میلیارد ریال
انشعابات و مبلمان و کانکس	-	-	سه میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	33.000.000.000

۱۴- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

- آورده شهرداری زمین با وضعیت موجود .
 - 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 خودرو در روز	متوسط فروش به ازای هر خودرو	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد پارکینگ	۳۰۰	دویست هزارریال	۱۰ ماه کامل	۱۸۰۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۶- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	یک نفر	۵۰ میلیون ریال	۱۰	۵۰۰ میلیون ریال
۳	مالیات و متفرقه و بیمه و مصارف انشعابات و نگهداری	۵٪ فروش	-	۱۰	۹۰۰ میلیون ریال
۴	سهم شرکت شهررداری	۳۰٪ از فروش کل	-	۱۰	۵۴۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۶۸۰۰ میلیون ریال

۱۷- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۱۸۰۰۰ میلیون ریال - ۶۸۰۰ میلیون ریال = ۱۱۲۰۰ 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 .

۳۳ میلیارد ریال / ۱۱۲۰۰ میلیون ریال \times ۱/۵ = ۵ 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 مجموعه را با حفظ استانداردهای

لازم از منظر کیفی به سرمایه‌پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل دستگاههای کانکس و مبلمان و .. به سرمایه‌گذار
تعلق خواهد گرفت .

۱۹- ارقام پایه فراخوان سرمایه‌گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه‌گذار حدود ۳۳ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۵ سال

سهم سرمایه‌پذیر (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 سرمایه‌گذار حدود ده میلیارد ریال

طول دوران مشارکت پنج سال

رقم سهم شرکت ثابت (اجاره) شهرداری : در سال اول ۵۴۰۰ 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 سرمایه‌گذاری شود .

۲۱- تماس با ما :

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