



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)

« میدان فوتبال - چمن طبیعی »

تهیه و تنظیم : شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر

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

اردیبهشت 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
6	۱۴- آورده شهرداری
7	۱۵- جدول محاسبه درآمد و فروش
8	۱۶- جدول هزینه ها
9	۱۷- محاسبه سود پروژه
9	۱۸- طول دوران مشارکت
9	۱۹- پایه فراخوان
9	۲۰- سایر توضیحات
9	۲۱- تماس با ما

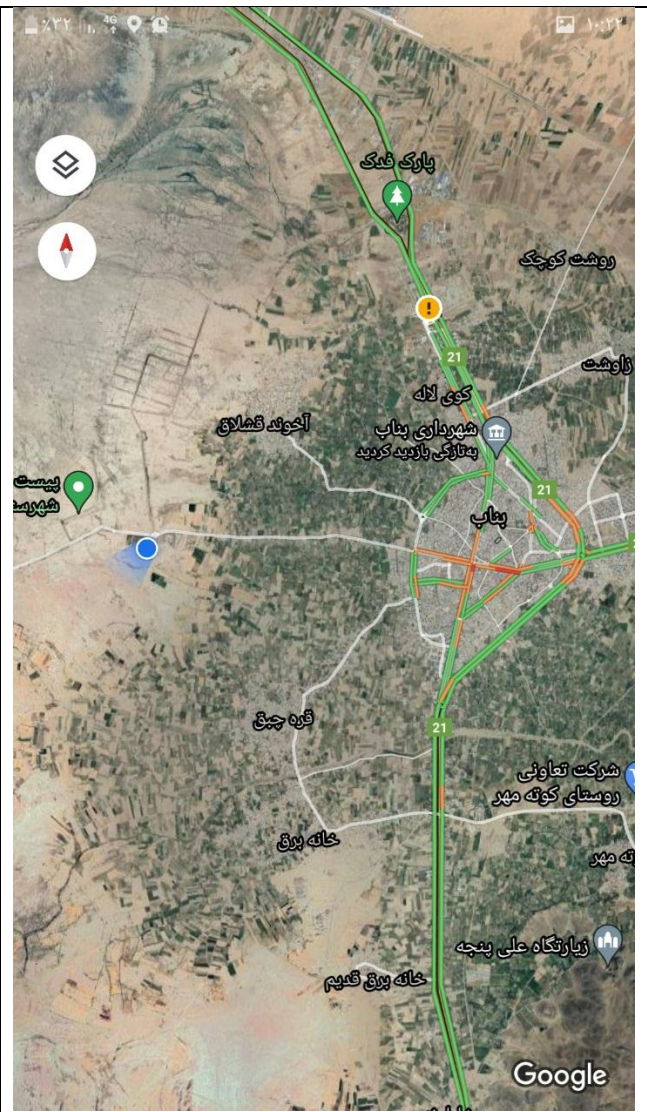
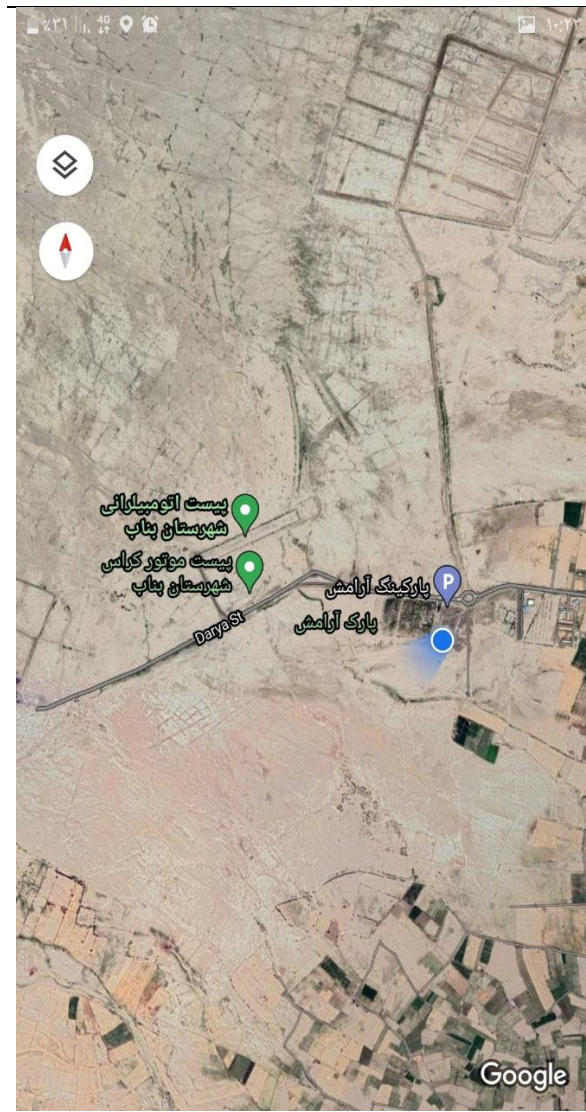
۱- نام پروژه: میدان فوتبال - چمن طبیعی - دهکده المپیک بناب

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 در عرصه‌ای به مساحت حدود ۵۰۰۰ مترمربع بصورت روباز و مخروطی است و پیشنهاد میشود با جذب سرمایه گذار نسبت به احداث میدان فوتبال روباز با چمن طبیعی اقدام شود.

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:

تعداد طبقات سازه ای	درصد تراکم	درصد سطح اشغال	کاربری های پیشنهادی	زیربنا (مترمربع)	عرصه (مترمربع)
همکف (بوفه و رختکن و مدیریت و نگهبانی)	۲٪	۲٪	ورزشی روباز	۱۰۰	۵۰۰۰

۱۰- عملکرد: ورزشی

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

مجموع مساحت	سطح اشغال	ساختمان خدماتی (مدیریت - رختکن - نگهبانی - بوفه)	میدان فوتبال روباز با چمن مصنوعی با محوطه	ردیف
۵۰۰۰	۹۸٪	-	۵۰۰۰ مترمربع	همکف میدان
۱۰۰	۲٪	۱۰۰	-	همکف ساختمان
-	-	۱۰۰	۵۰۰۰	جمع

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)
- (یا) 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 میدان	5000
خرید و نصب چمن طبیعی	5000
محوطه سازی دور میدان با میلمان	1500
احداث ساختمان	100	چهل میلیون ریال	چهار میلیارد ریال
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	12.000.000.000

نمونه برگه برآورد متعلق به یک پروژه مشابه که میتواند با اندکی اصلاح و تغییر در این پروژه لحاظ گردد .

هزینه‌های اهدات - ترمیم و بازسازی
هزینه های اولیه برآوردی و تقریبی در اردیبهشت ۱۴۰۱

ردیف	شرح	مبلغ (ریال)
۱	خرید و نصب چمن رول، بازل شدن قسمت های از بین رفته چمن (کاشت بذر یا خرید رول چمن) نیاز به ۲۰۰۰ متر حداقل تأمین معادل ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان	متری ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۲	ترمیم و تقویت چمن در قسمتهای قابل رشد (با کود شیمیایی)	هر دفعه ریال ۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	سم زدایی تا حد امکان در ایام تابستان	هر دفعه ریال ۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	اصلاح سیستم آبیاری	ریال ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	تجهیز آب آبار پمپ آب کفکش ۳ اینچ با دی آب ۶۰ هزار لیتر در ساعت	ریال ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	نصب و راه اندازی اسپرینگهای پاشش آب به شعاع ۲۵ متر (۴ عدد) بصورت پودری	ریال ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	کوددهی چمن (کود حیوانی پوسیده ۶۰ تن)	قیمت روز
۸	بازسازی و ترمیم تیرهای دروازه	ریال ۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	زیباسازی محیطی و رنگ آمیزی ساختمان رختکن	ریال ۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	سالم سازی و بازسازی و جانمایی نیمکتهای ذخیره	ریال ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	ترمیم درب های ورودی و خروجی	ریال ۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	اجداد خزانه زمین چمن و کاشت درخت اطراف زمین برای هر ۱۰۰ متر و در هر بار که صورت پذیرد.	ریال ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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	تعداد	ظرفیت - روزانه نفر	تعرفه خدمات - ریال	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	فروش تایم تابستان	۲۵ روز	چهار تایم	دو میلیون ریال	۳ ماه	۶۰۰ میلیون ریال
۲	فروش تایم مهر تا بهمن	۲۵ روز	دو تایم	دو میلیون ریال	۵ ماه	۵۰۰ میلیون ریال
۲	اجاره غرفه تنقلات	۱	-	ماهانه ۵۰ میلیون ریال	۸ ماه	۴۰۰ میلیون ریال
۳	تبلیغات تجاری ده تابلوی ده مترمربعی	۱۰	۱۰۰ مترمربع	روزانه پنجاه هزار ریال	۸ ماه	۱۲۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	-	۲,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰

نمونه برگه محاسبات فروش و درآمد که میتواند در این پروژه نیز مورد استفاده قرار گیرد .

۵

درآمد حاصل از زمین چمن در ایام سال از سال دوم در شرایط ایده آل زمین

فروردین	تعطیل	زمین در حال آماده سازی و کشت
اردیبهشت	تعطیل	زمین در حال آماده سازی و کشت
خرداد	تعطیل	زمین در حال آماده سازی و کشت
تیر	روزانه	۲ الی ۳ سانس به مبلغ هر سانس ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
مرداد	روزانه	۲ الی ۳ سانس به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
شهریور	روزانه	۲ الی ۳ سانس به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
مهر	روزانه	۱ سانس به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
آبان	روزانه	۱ سانس به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
آذر	روزانه	۱ سانس به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
دی	روزانه	۱ سانس به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
بهمن	روزانه	۱ سانس به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال
اسفند	تعطیل	زمین در حال آماده سازی و کشت

- در ایام بهره برداری هر ۲ ماه ۲ هفته استراحت به جهت ترمیم زمین
- تمامی جمعه ها در مدت زمان نگهداری ۳ سانس می توان ارائه داد اما قطعی نباشد و در صورت وجود متقاضی امکان پذیر است، در صورت عدم وجود مسابقات تمامی پنج شنبه ها به جهت استراحت زمین تعطیل می باشد.

این پیشنهاد تا ۱۴۰۱/۳/۳۰ اعتبار دارد و تمامی مبالغ ذکر شده بصورت حدودی و تقریبی می باشد

۱۶- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۲	۱۲۰ میلیون ریال	۸	۹۶۰ میلیون ریال
۳	مصارف انشعابات نگهداری و تجهیزات	-	۱۰ میلیون ریال	۸	۸۰ میلیون ریال
۴	مالیات و متفرقه و بیمه	-	۵ میلیون ریال	۸	۴۰ میلیون ریال
۵	شوینده ها و لوازم مصرفی هوادهی و سم و کود و ...	-	۵ میلیون ریال	۸	۴۰ میلیون ریال
۶	سهم شرکت شهرداری	۱۰٪ از فروش کل	-	۸	۲۷۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۱۳۹۰ میلیون ریال

نمونه محاسبات هزینه های جاری ماهانه که میتواند در این پروژه نیز مستند گردد .

هزینه های جاری برآوردی و تقریبی زمین چمن شهرک ینگ ایام بصورت ماهانه
اردیبهشت سال ۱۰۴۱

ردیف	شرح	مبلغ (ریال)
۱	کارگر جهت نگهداری و آبیاری	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۲	انشعابات	باید بررسی گردد
۳	تعمیر و نگهداری تجهیزات چمن زنی	۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۴	تعمیر و نگهداری تجهیزات آبیاری	۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۵	کوددهی (حیوانی، اوره، نیترات)	۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۶	هوادهی	با توجه به شرایط نیاز هر بار ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۷	آفت زدایی و سم پاشی	۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۸	بذرپاشی	۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال
	جمع کل: صد و پنجاه و هفت میلیون ریال	۱۵۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال

- ✓ هزینه ها بدون در نظر گرفتن انشعابات در نظر گرفته شده است.
- ✓ ملک مورد نظر در حال حاضر فاقد انشعاب برق و آب می باشد. و این دو منبع از ملک مجاور متعلق به شهرداری هشتگرد (سالن ورزشی شهدای ینگ ایام) تامین می گردد.
- ✓ هزینه های جاری نگهداری از چمن طبیعی با حجم تراکم اعلام شده به جهت بهره برداری و دیده نشدن برخی هزینه های غیرقابل پیش بینی، در حدود ماهانه پانزده الی هجده میلیون تومان می باشد.

۱۷- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه
۲۷۰۰ میلیون ریال - ۱۳۹۰ میلیون ریال = ۱۳۱۰ 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 .
۱۲ میلیارد ریال / ۱۳۱۰ میلیون ریال $\times 1/5 = 13$ سال

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می‌باید سیزده سال پس از اتمام دوره ساخت (یکسال) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره‌برداری، سرمایه‌گذار باید مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه‌پذیر واگذار نماید .

۱۹- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۱۲ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۳ سال

سهم سرمایه پذیر (شهرداری) ده 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 ۱۲ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۳ سال

رقم سهم شرکت ثابت (اجاره) شهرداری : در سال اول ۲۷۰ 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 سرمایه‌گذاری و مشارکتها)	۰۴۱۲-۷۲۲۲۰۱۰	۰۴۱۲-۷۲۲۲۰۱۰	http://bonabcity.org.ir	info@bonabcity.org.ir