



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)

« مجموعه ورزشی لاله بناب - ورودی شهر از تبریز »

تهیه و تنظیم : شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر

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

تیر 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- ریز مترازها
6 - 10	۱۲- پلان های اولیه
11	۱۳- نمایی از پروژه
12	۱۴- روش پیشنهادی مشارکت
12	۱۵- آورده سرمایه گذار
12	۱۶- آورده شهرداری
13	۱۷- جدول محاسبه درآمد و فروش
13	۱۸- جدول هزینه ها
14	۱۹- محاسبه سود پروژه
14	۲۰- طول دوران مشارکت
14	۲۱- پایه فراخوان
14	۲۲- سایر توضیحات
14	۲۳- تماس با ما

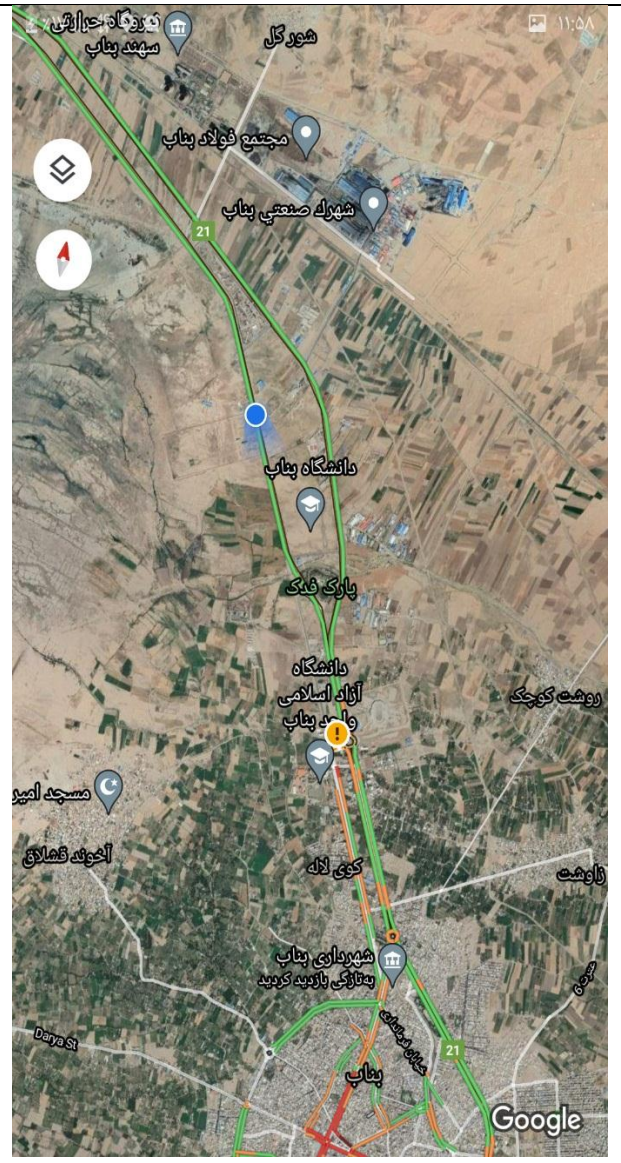
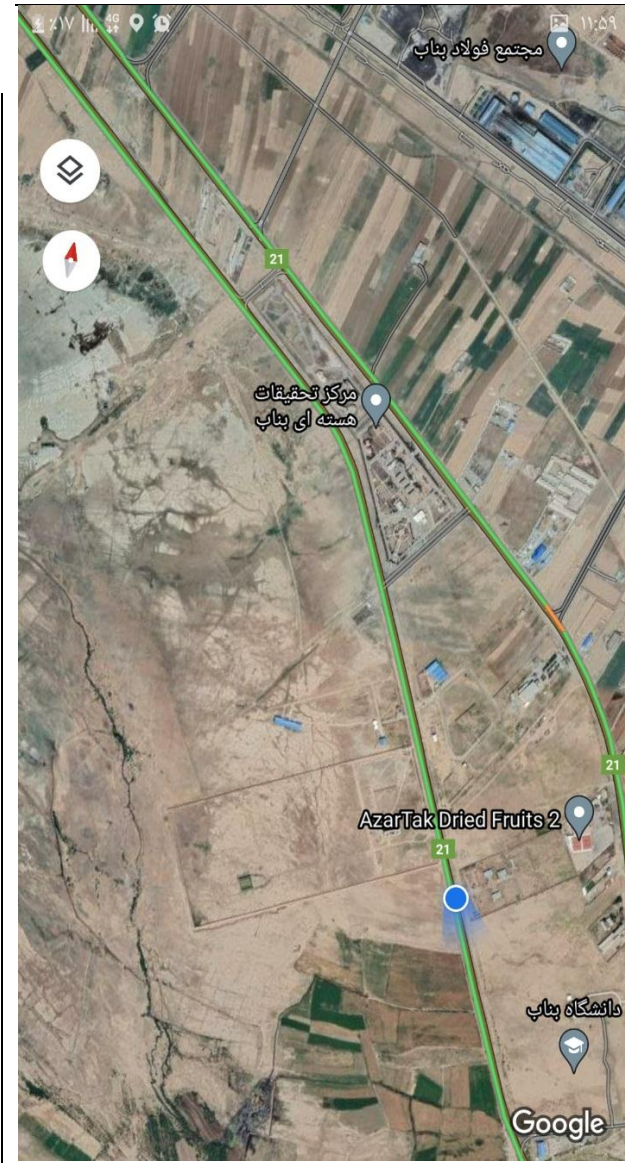
۱- نام پروژه: مجموعه ورزشی لاله بناب

۲- آدرس پروژه:

استان آذربایجانشرقی - شهرستان بناب - شهر بناب - خیابان ساحلی - محل پیشنهادی ورودی شهر از تبریز .

۳- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

شمال
↑



۴- موقعیت وضع موجود سایت :



۵- مساحت و وضعیت موجود سایت:

سایت بصورت زمین خالی می باشد در ورودی شهر بناب از طرف تبریز می باشد . مساحت حدوداً ۱۲۰۰۰ مترمربع و زیربناها در جداول پیوستی است .

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 اصلی	راه اصلی

۹- مشخصات پروژه :

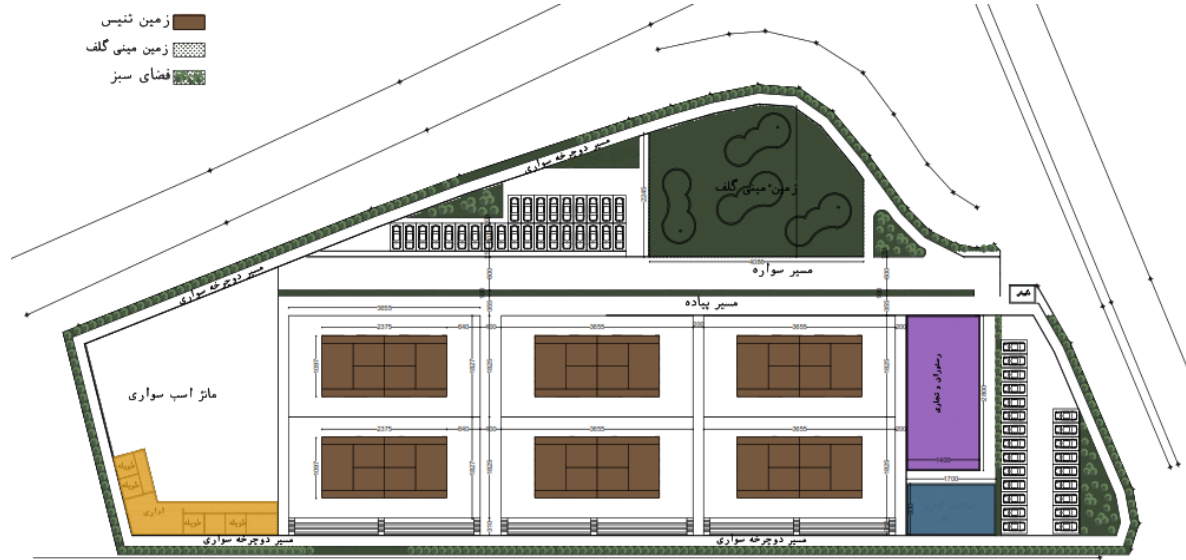
عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۱۲۰۰۰	۱۱۷۰	مجموعه ورزشی	٪۱۰	٪۱۰	همکف

۱۰- عملکرد: ورزشی (مانژ اسب سواری - دوچرخه سواری - گلف - زمینهای تنیس - رستوران اداری تجاری - پارکینگ)

۱۱- ریز متراژ فضاها و کاربریها :

۵۶۷ طول	دیوار تا ارتفاع ۱/۲۰	
۵۶۷ متر طول	نرده ۱/۳۰	دیوار پیرامونی
۱۰۰۹ متر مربع	-	فضای سبز
۱۷۵۴ مترمربع	-	مساحت آسفالت پارکینگ و راه های تردد
۹۹۸ متر مربع	-	زمین گلف
۱۱۲۸/۳ مترمربع	مانژ اسب سواری	اسب سواری
۲۴۲ مترمربع	اصطبل	
۱۰۸ متر طول	نرده درو مانژ اسب سواری	
۴۰۰۲ مترمربع	خاک رس برای کف	زمین تنیس
۴۴۸ متر طول	دیوار توری	
۳۶۰ مترمربع	سکوهای بتنی تماشاگران	
۱۵۲۲ مترطول	-	کانیو
۱۰۲۳ مترمربع	-	مسیرهای پیاده
۱۱۷۰ مترمربع	-	ساختمان تجاری اداری

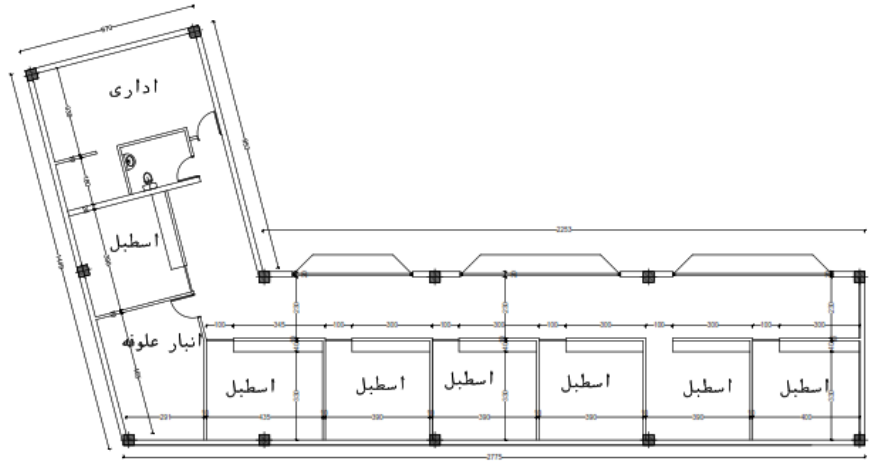
۱۲- پلان های اولیه :



موقعیت ماتر اسب سواری



پلان اولیه اصطبل ها

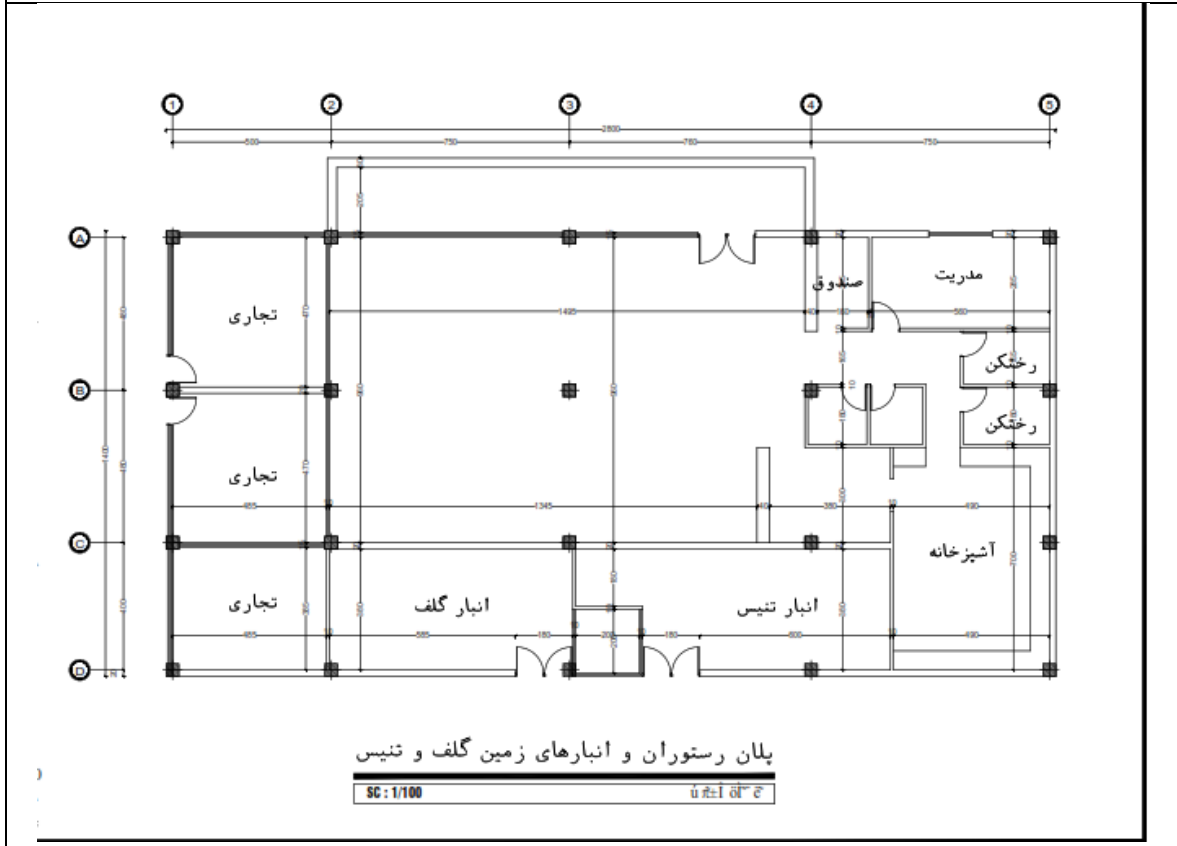
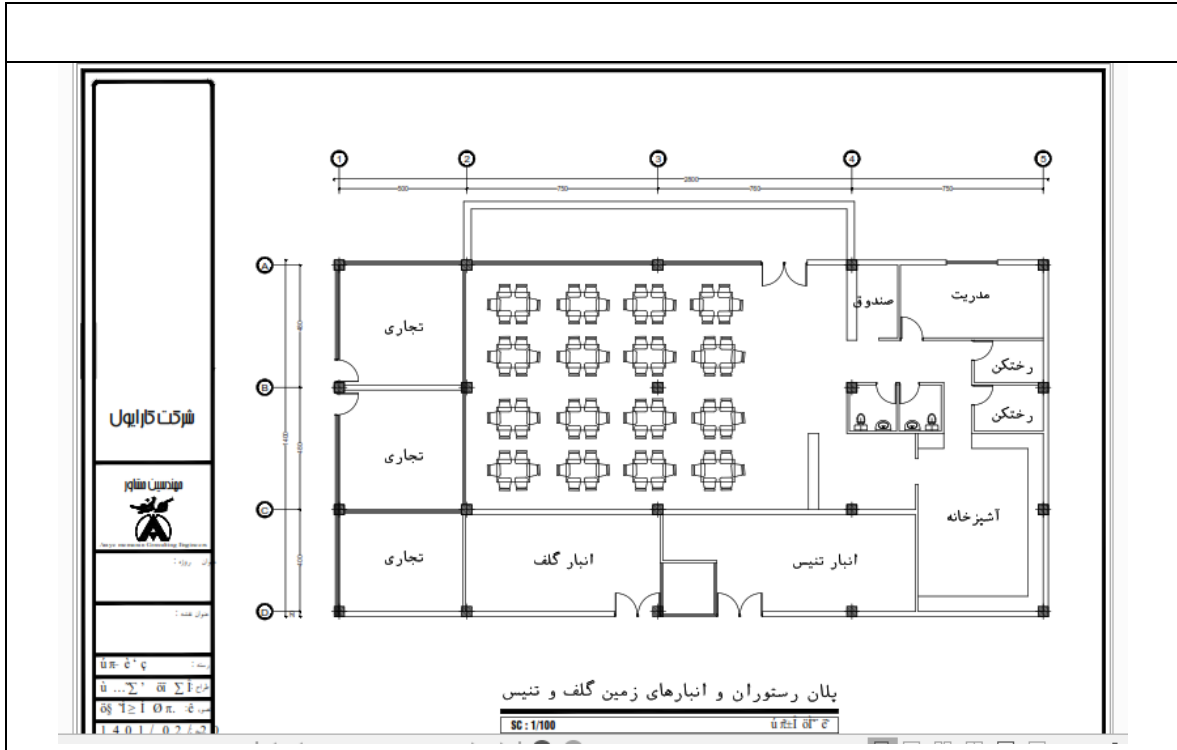


پلان اصطبل اسب ها

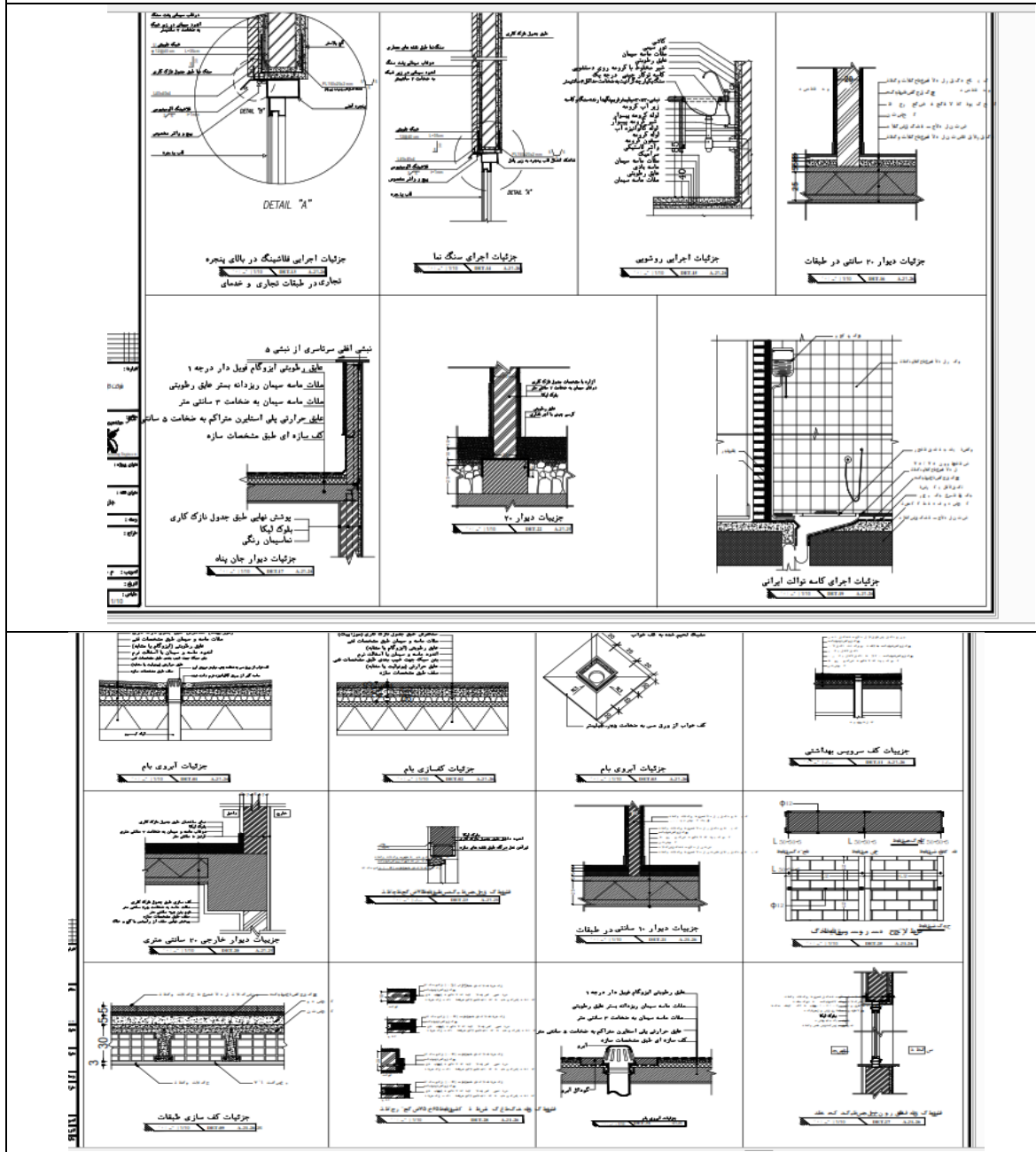
Scale: 1:100

موقعیت ساختمانهای تجاری اداری انباری

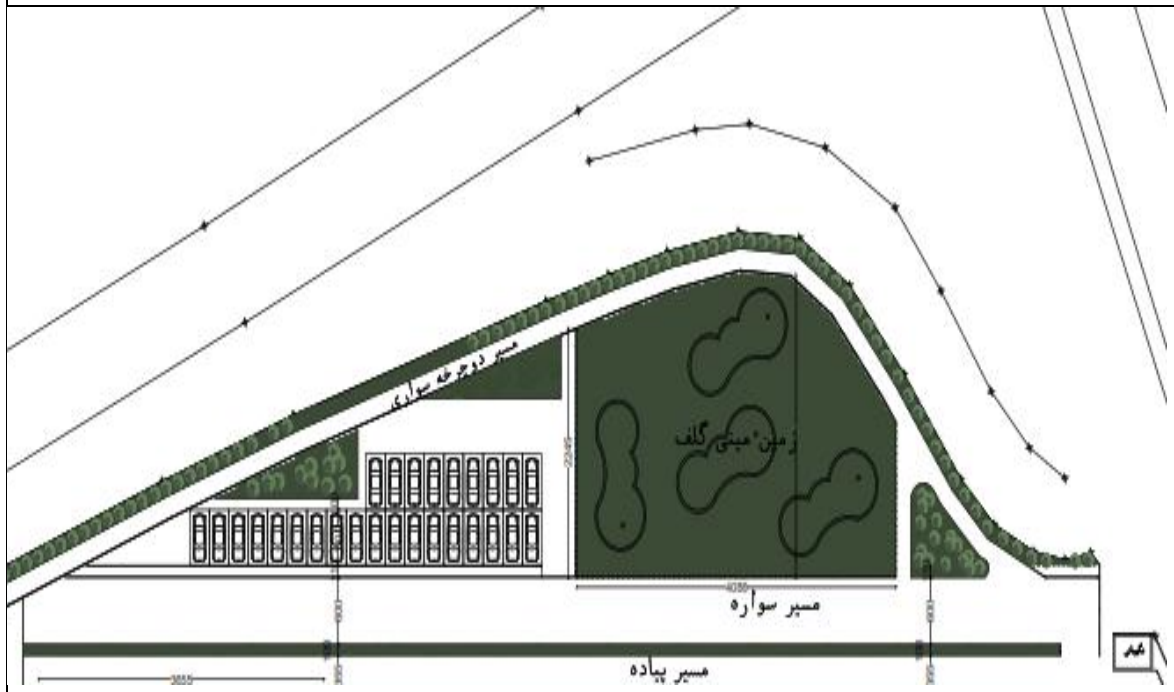




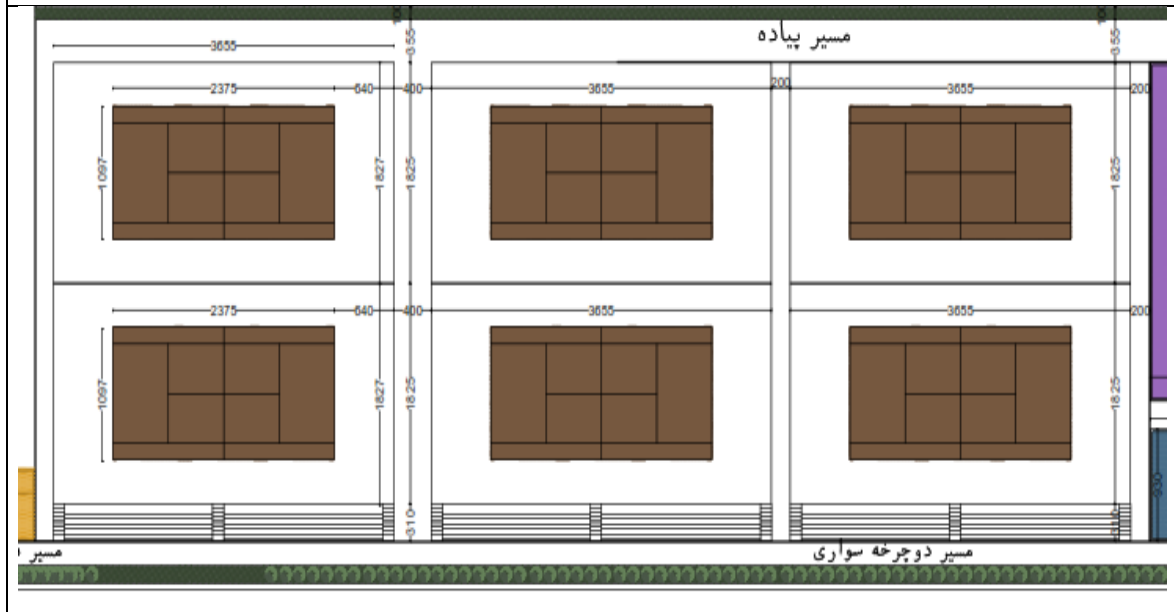
پلانهای فنی



موقعیت زمین گلف



موقعیت اراضی تنیس



۱۳- نمایی از آینده پروژه :



۱۴- 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 .

۱۵- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار(مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
آماده سازی و ساخت فضاهای روباز	10000	7.000.000	70.000.000.000
احداث ساختمان	1170	30 .000.000	3.510.000.000
انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	6.490.000.000
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	80.000.000.000

۱۶- 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 .

۱۷- محاسبه فروش و درآمدهای سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	ظرفیت نفر در روز یا تعداد	متوسط فروش به ازای هر تایم	تعداد تایم روزانه	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد اجاره رستوران	یک باب	یکصد میلیون ریال ماهانه	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۸۰۰ میلیون ریال
۲	درآمد اجاره تجاری ها	پنج باب	هر کدام بیست میلیون ریال ماهانه	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۸۰۰ میلیون ریال
۳	درآمد زمین تنیس شش مورد	شش باب	هر تایم هر باب دو میلیون ریال	۵	۸ ماه ۲۵ روزه	۱۲۰۰ میلیون ریال
۴	درآمد مانژ	۲۰ نفر	یک میلیون ریال	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۴۰۰۰ میلیون ریال
۵	درآمد گلف	۲۰ نفر	یک میلیون ریال	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۴۰۰۰ میلیون ریال
۶	مسابقات مختلف	-	هر ماه پانصد میلیون ریال	-	۸ ماه ۲۵ روزه	۴۰۰۰ میلیون ریال
۷	تبلیغات تجاری	-	هر ماه سیصد میلیون ریال	-	۸ ماه	۲۴۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	-	۱۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۸- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه
۱	هزینه های پرسنلی	۴ نفر هر نفر ماهانه ۵ تومان	۲۰۰ میلیون ریال	۸	۲۴۰۰ میلیون ریال
۲	نگهداری	۵٪ فروش	-	۸	۸۶۰ میلیون ریال
۳	مالیات و متفرقه و بیمه و مصارف انشعابات و نگهداری	۱۰٪ فروش	-	۸	۱۷۲۰ میلیون ریال
۴	سهم شرکت شهرداری	۲۰٪ از فروش کل	-	۸	۳۴۴۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۸,۴۲۰ میلیون ریال

۱۹- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

۱۷۲۰۰ میلیون ریال - ۸۴۲۰ میلیون ریال = ۸۷۸۰ میلیون ریال

۲۰- 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 .

۸۰ میلیارد ریال / ۸۷۸۰ میلیون ریال $\times 1/5 = 14$ سال

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOLT، دوره بهره برداری از مجموعه می باید چهارده سال پس از اتمام دوره ساخت (نه 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 کانکس به سرمایه گذار تعلق خواهد گرفت .

۲۱- ارقام پایه فراخوان سرمایه گذاری این پروژه :

الف (روش B.O.T

ارقام پایه :

آورده سرمایه گذار حدود ۸۰ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۴ 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 ۸۰ میلیارد ریال

طول دوران مشارکت ۱۴ سال

رقم سهم شرکت ثابت (اجاره) شهرداری : در سال اول ۳۴۴۰ 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 .

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

۲۳- 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