



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)

# «پست دو طرح سواری - 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



۴- موقعیت سایت :



۵- مساحت و وضعیت موجود سایت:

سایت بصورت زمین خالی می باشد. پروژه در عرصه ای به مساحت حدود هشت هزار مترمربع با زیر بنای ۱۰۰ مترمربع همکف 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:

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

۹- مشخصات پروژه:

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۸۰۰۰	۱۰۰	ورزشی	٪۱,۲	٪۱,۲	همکف

۱۰- عملکرد: ورزشی

#### مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

ردیف	زمین بازی و محوطه	رختکن . دوش . بوفه . مدیریت	سطح اشغال	مجموع مساحت
پیست استاندارد دوچرخه و محوطه	۸۰۰۰ مترمربع	-	٪۱۰۰	۸۰۰۰
همکف ساختمان	-	۱۰۰	٪۱,۲	۱۰۰
جمع	۸۰۰۰	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)						
احداث پیست و محوطه	4000	یک میلیون ریال	چهار میلیارد ریال						
احداث ساختمان	100	انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	دو میلیارد ریال	<b>جمع کل آورده سرمایه گذار</b>	-	-	<b>10.000.000.000</b>
انشعابات و تجهیزات و مبلمان	-	-	دو میلیارد ریال						
<b>جمع کل آورده سرمایه گذار</b>	-	-	<b>10.000.000.000</b>						

از هشت هزار مترمربع ، حدود چهار هزار مترمربع به پیست اختصاص می یابد .

۱۴- آورده شهرداری ( سرمایه پذیر) :

- آورده شهرداری زمین .
  - 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 سانس در روز	متوسط فروش	تعداد روزهای کارکرد در سال	جمع سالانه ریال
۱	درآمد فروش پیست	۳	دو میلیون ریال هر سانس	۸ ماه	۱۴۴۰ میلیون ریال
۲	اجاره بوفه	-	ماهانه بیست میلیون ریال	۸ ماه	۱۶۰ میلیون ریال
۳	بلیط مسابقات و تبلیغات	-	ماهانه یکصد میلیون ریال	۸ ماه	۸۰۰ میلیون ریال
	جمع کل	-	-	-	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۶- محاسبه هزینه های سالانه پروژه:

ردیف	عنوان	تعداد	جمع هزینه ماهانه	تعداد ماه	سالانه میلیون ریال
۱	هزینه های پرسنلی	یک نفر	۵۰ میلیون ریال	۸	۶۰۰
۲	متفرقه و بیمه ها و مصارف انشعابات و نگهداری	۵٪ فروش	-	۸	۱۲۰
۳	سهم الشرکه شهرداری	۵٪ از فروش کل	-	۸	۱۲۰
	جمع کل	-	-	-	۸۴۰

۱۷- محاسبه سود خالص پروژه:

سود سالانه = تفاضل درآمد سالانه و هزینه سالانه

$$۲۴۰۰ \text{ میلیون ریال} - ۸۴۰ \text{ میلیون ریال} = ۱۵۶۰ \text{ میلیون ریال}$$

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.

۱۰ میلیارد ریال / ۱۵۶۰ میلیون ریال  $\times \frac{1}{5} =$  نه سال

در صورت واگذاری ساخت و بهره برداری این پروژه در قالب مشارکت BOT، دوره بهره برداری از مجموعه می‌باید نه سال پس از اتمام دوره ساخت ( شش ماه ) تعیین شود. پس از اتمام دوره بهره‌برداری، سرمایه‌گذار باید ساختمان مجموعه را با حفظ استانداردهای لازم از منظر کیفی به سرمایه‌پذیر واگذار نماید ولی تجهیزات قابل نقل از قبیل یخچال و مبلمان و .. به سرمایه‌گذار 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 نه سال

سهام سرمایه پذیر ( شهرداری ) ۵ 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 نه سال

رقم سهم شرکت ثابت ( اجاره سالانه ) شهرداری : در سال اول ۱۲۰ 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	<a href="http://bonabcity.org.ir">http://bonabcity.org.ir</a>	<a href="mailto:info@bonabcity.org.ir">info@bonabcity.org.ir</a>