

تاریخ:

شماره:

پیوست:

کد پروژه:



شهرداری باقر شهر

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

بسته مشارکتی فرصت سرمایه گذاری

صفحه اول : مخصوص اداره املاک

منطقه یا سازمان متولی : بخش خصوصی با مشارکت شهرداری باقر شهر

عنوان پروژه : مجتمع تجاری فاز ۵ تجریشی

مشخصات ملک:

مالکیت : زمین مورد نظر تحت مالکیت شهرداری باقر شهر می باشد

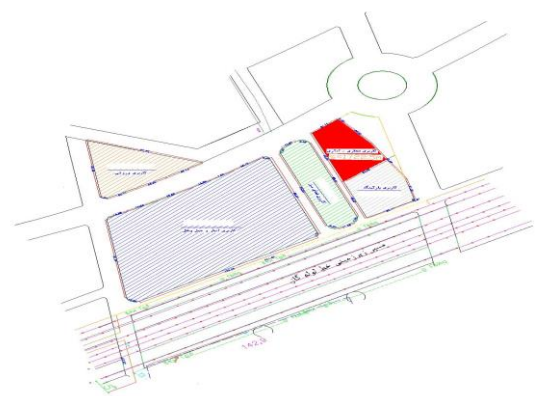
مساحت عرصه : ۱۴۱۸/۷۲ مترمربع

پلاک ثبتی: ۹۲/۱۷۷۷

موقعیت پروژه : باقر شهر مجتمع تجریشی فاز ۵

موقعیت روی نقشه هوایی :

کروکی محل و حدود اربعه :



شرفا: به طول ۵۰.۷۱ متر

شمالا: به طول ۲۱.۱۱ متر

غربا: به طول ۵۲.۸۶ متر

جنوبا: به طول ۳۴.۱۲ متر

نظریه اداره املاک در خصوص مالکیت و امکان مشارکت :

سند ملک تحت مالکیت شهرداری باقر شهر می باشد که مشارکت و بهره برداری بلامانع می باشد.

ارزش هر مترمربع از ملک مذکور نظر با کاربری : تجاری برابر (به حروف): ۳۰ میلیون ریال می باشد.



شهرداری باقر شهر

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

بسته مشارکتی فرصت سرمایه گذاری

صفحه دوم : مخصوص شهر سازی

نظریه طرح و گذر بندی :

کلیه ضوابط و مقررات طرح و گذر بندی (احداث و توسعه معابر) مقررات معابر شهری (عرض و طول و پخ و غیره) به استناد آئین نامه طراحی راههای شهری و مقررات شهر سازی و معماری مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران باید لحاظ و اجرا گردد.

ضوابط موجود :

کلیه ضوابط بر اساس مقررات ملی ساختمان و ضوابط موجود شهرداری منطقه مذکور می باشد.

تعداد طبقات :

پروژه در ۵ طبقه سازه ای احداث خواهد شد

کاربری موجود :

تجاری - اداری

سطح اشغال :

سطح اشغال ۸۰٪ می باشد

جدول سطح و سطوح و کاربری های پیشنهادی پروژه :

شماره طبقه	کاربری (۱) تجاری	کاربری (۲) -	کاربری (۳) -	کاربری پارکینگ		جمع زیر بنای طبقه	درصد سطح اشغال نسبت به عرصه
				مساحت مترمربع	واحد		
منفی ۲	-	-	-	۱۴۱۸.۷۲	۵۵	۱۴۱۸.۷۲	۱۰۰٪
منفی ۱	-	-	-	۱۴۱۸.۷۲	۵۵	۱۴۱۸.۷۲	۱۰۰٪
همکف	دفاتر فروش با مساحت ۱۱۳۵ مترمربع	-	-	-	-	۱۱۳۵	۸۰٪
اول	دفاتر فروش با مساحت ۱۱۳۵ مترمربع	-	-	-	-	۱۱۳۵	۸۰٪
دوم	دفاتر فروش با مساحت ۱۱۳۵ مترمربع	-	-	-	-	۱۱۳۵	۸۰٪
جمع	۳۴۰.۵	-	-	۲۸۳۷.۴۴	۱۱۰	مجموع زیر بناء ۶۲۴۲.۳۶ مترمربع	مجموع تراکم ۲۴۰ درصد

رقم تقریبی عوارض پروانه ساخت بر اساس جدول فوق الذکر مجموعاً به مبلغ (به حروف) ۷.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال محاسبه گردید که صفحه محاسبات به پیوست می باشد .

امضا مدیر محترم درآمد شهرداری باقر شهر

امضاء مدیر محترم شهر سازی شهرداری باقر شهر



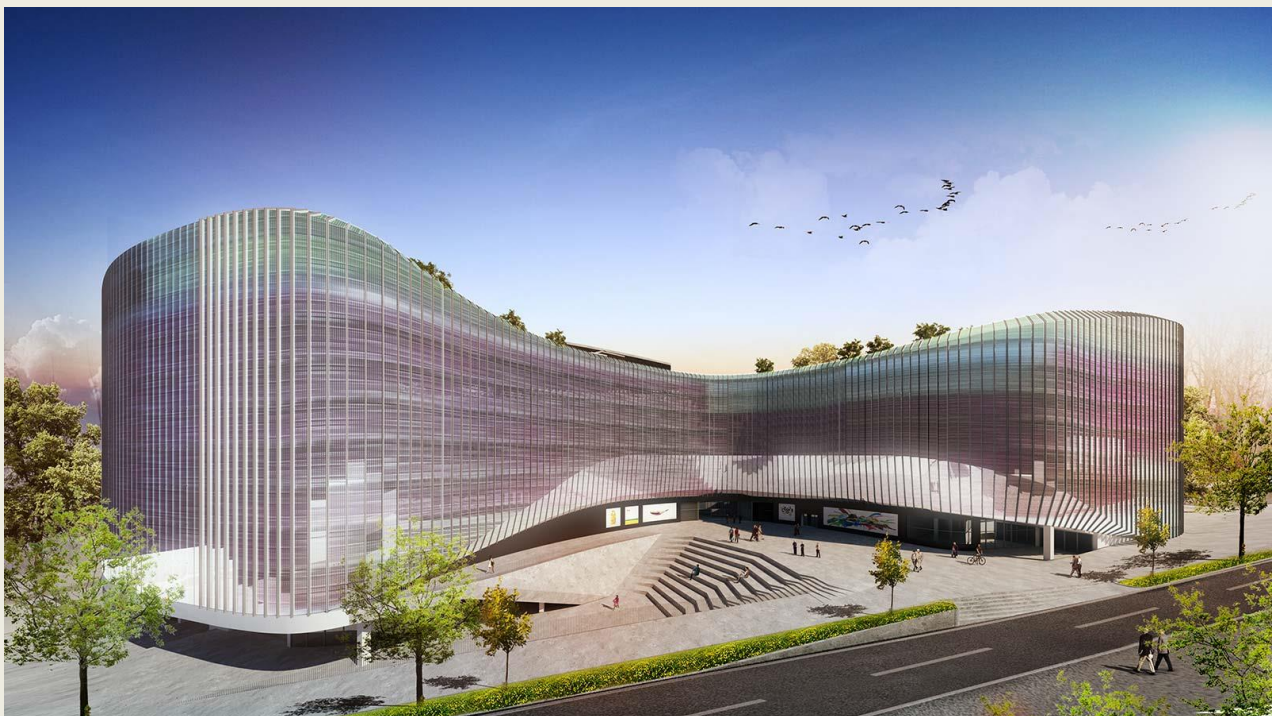
شهرداری باقر شهر

صفحه دوم: تصاویر وضع موجود و کانسپت پیشنهادی پروژه

تصاویر وضع موجود پروژه



کانسپت پیشنهادی پروژه





شهرداری باقر شهر

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

بسته مشارکتی فرصت سرمایه گذاری

صفحه چهارم : مخصوص ارزیابی

آورده سرمایه گذار (مشارکت کننده):

ردیف	نوع آورده	مقدار	ارزش ریالی	ارزش کل
۱	ساخت بنا و تجهیز کاربری پارکینگ	۲۸۳۷.۴۴ مترمربع	ساخت هر مترمربع ۱۲ میلیون	۳۴.۰۴۹.۲۸۰.۰۰۰
۲	ساخت بنا و تجهیز کاربری تجاری	۳۴۰۴.۹۲ مترمربع	ساخت هر مترمربع ۲۰ میلیون	۶۸.۰۹۸.۴۰۰.۰۰۰
۳	هزینه انشعابات و غیره	-	-	۱۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع کل				۱۰۳.۶۴۷.۶۸۰.۰۰۰

آورده شهرداری (مشارکت پذیر):

ردیف	نوع آورده	مقدار	ارزش ریالی	ارزش کل
۱	زمین	۱۴۱۸.۷۲ مترمربع	۳۰ میلیون	۴۲.۵۶۱.۶۰۰.۰۰۰
۲	مجوزهای لازم			۷.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع کل				۴۹.۵۶۱.۶۰۰.۰۰۰

درآمدهای پروژه - زیربنای خالص قابل واگذاری :

ردیف	کاربری	مقدار	ارزش ریالی	ارزش کل
۱	درآمد حاصل از فروش بخش های تجاری طبقه همکف	۱۰۰۰ مترمربع خالص واگذاری	ارزش فروش هر متر مربع ۹۰ میلیون	۹۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
	درآمد حاصل از فروش بخش های تجاری طبقه اول	۱۰۰۰ مترمربع خالص واگذاری	ارزش فروش هر متر مربع ۷۰ میلیون	۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
	درآمد حاصل از فروش بخش های تجاری طبقه دوم	۱۰۰۰ مترمربع خالص واگذاری	ارزش فروش هر متر مربع ۵۰ میلیون	۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع کل				۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰



شهرداری باقر شهر

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

بسته مشارکتی فرصت سرمایه گذاری

صفحه پنجم: محاسبات مالی و زمان پیشنهادی انجام پروژه

برنامه زمان بندی تامین مالی و اجرایی پروژه:

شرح	آورده	سال صفر	شش ماهه اول	شش ماهه دوم	شش ماهه سوم	شش ماهه پنجم	شش ماهه هفتم	جمع کل
درصد		%۱۰۰						%۱۰۰
مبلغ		۴۲.۵۶۱.۶۰۰.۰۰۰						۴۲.۵۶۱.۶۰۰.۰۰۰
درصد		%۱۰۰						%۱۰۰
مبلغ		۷.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰						۷.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
درصد		%۲۰	%۲۰	%۱۰	%۱۰	%۲۰	%۲۰	%۱۰۰
مبلغ		۲۰.۷۲۹.۵۳۶.۰۰۰	۲۰.۷۲۹.۵۳۶.۰۰۰	۱۰.۳۶۴.۷۶۸.۰۰۰	۱۰.۳۶۴.۷۶۸.۰۰۰	۲۰.۷۲۹.۵۳۶.۰۰۰	۲۰.۷۲۹.۵۳۶.۰۰۰	۱۰۳.۶۴۷.۶۸۰.۰۰۰

درصد آورده و سهم الشرکه طرفین (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل)

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع
		مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۱	آورده	۴۹.۵۶۱.۶۰۰.۰۰۰	%۳۲.۳۵	۱۰۳.۶۴۷.۶۸۰.۰۰۰	%۶۷.۶۵	۱۵۳.۲۰۹.۲۸۰.۰۰۰
۲	سهم الشرکه	۶۷.۹۳۵.۰۰۰.۰۰۰	%۳۲.۳۵	۱۴۲.۰۶۵.۰۰۰.۰۰۰	%۶۷.۶۵	۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

درصد آورده و سهم الشرکه طرفین (با لحاظ تورم و نرخ تنزیل ۲۰ درصد)

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع
		مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۱	آورده	۵۹.۴۷۳.۹۲۰.۰۰۰	%۳۲.۳۵	۱۲۴.۳۷۷.۲۱۶.۰۰۰	%۶۷.۶۵	۱۸۳.۸۵۱.۱۳۶.۰۰۰
۲	سهم الشرکه	۸۱.۵۲۲.۰۰۰.۰۰۰	%۳۲.۳۵	۱۷۰.۴۷۸.۰۰۰.۰۰۰	%۶۷.۶۵	۲۵۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

روش مشارکت و درصد پیشنهادی سهم الشرکه شهرداری:

روش مشارکت	درصد سهم الشرکه شهرداری برای فراخوان مشارکت
مشارکت مدنی (نوع: ملک و پروانه از شهرداری)	۳۲.۳۵ درصد از کل مستحقات