



بنام خدا

بسته سرمایه گذاری مشارکتی

«قطعه شماره هفت - اراضی تعلیقی شهرداری بناب»

واحد سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری بناب - آذربایجان شرقی

فروردین ۱۴۰۱

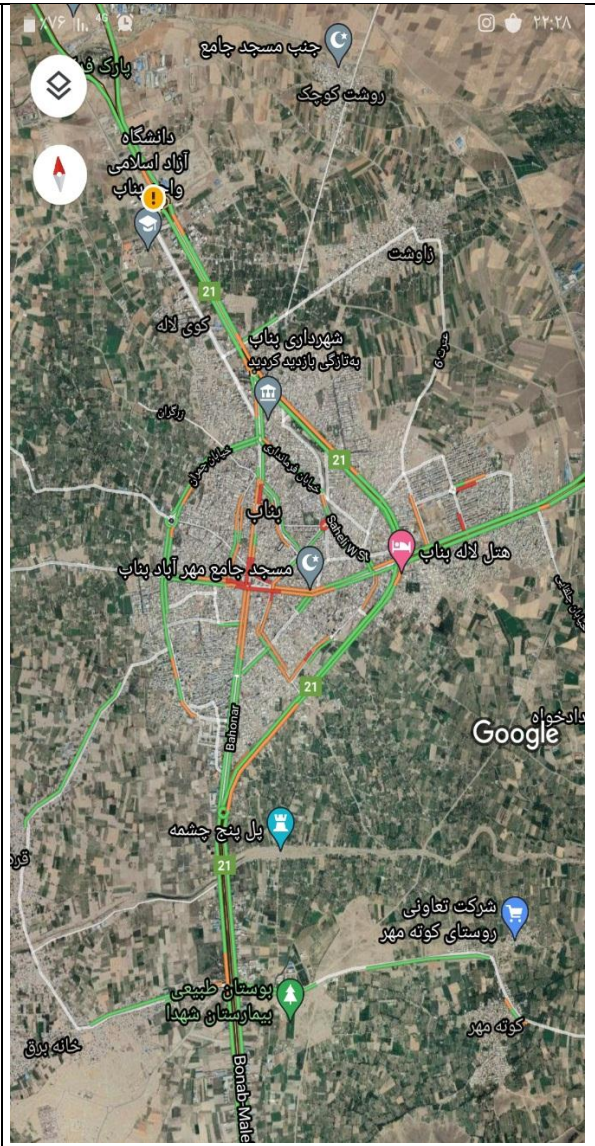
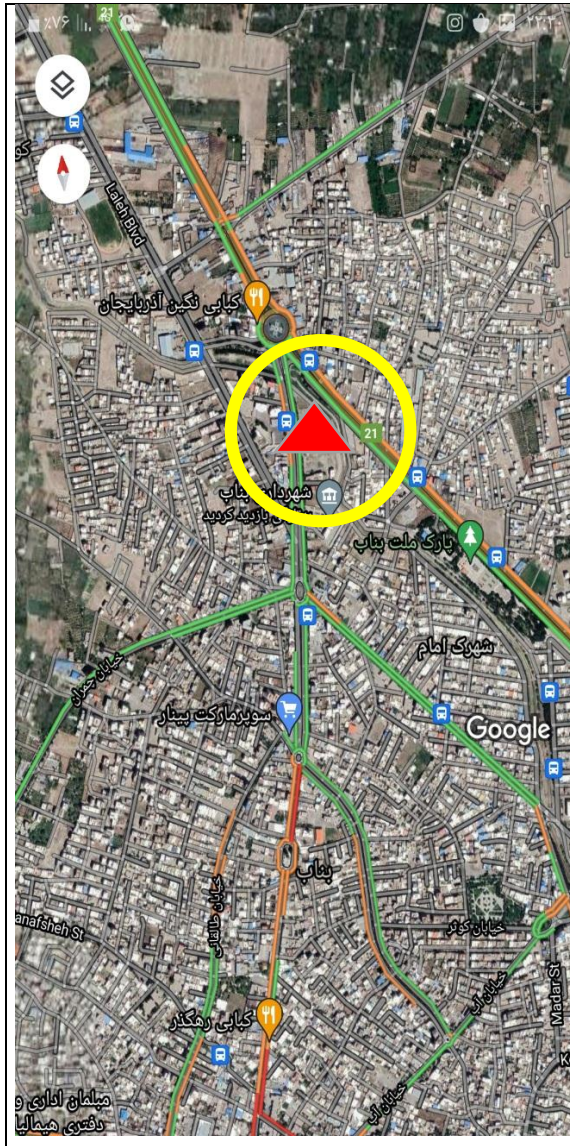
صفحه	فهرست مطالب :
4	۱- نام پروژه
4	۲- آدرس پروژه
4	۳- موقعیت روی نقشه
5	۴- موقعیت سایت
6	۵- مساحت سایت
6	۶- بررسی حرایم لازم الرعايه
6	۷- وضعیت مالکیت
6	۸- وضعیت تاسیسات شهری
7	۹- مشخصات پروژه
7	۱۰- عملکرد
7	۱۱- نمایی از پروژه
8	۱۲- روش پیشنهادی مشارکت
8	۱۳- برآورد هزینه های عملیاتی اجراء
8	۱۴- آورده سرمایه گذار
8	۱۵- آورده شهرداری
9	۱۶- جدول محاسبه فروش
9	۱۷- جدول آورده ها و سهم الشرکه ها
9	۱۸- پایه فراخوان
9	۱۹- سایر توضیحات
9	۲۰- تماس با ما

۱- نام پروژه: آپارتمان مسکونی قطعه هفت - اراضی تفکیکی شهرداری

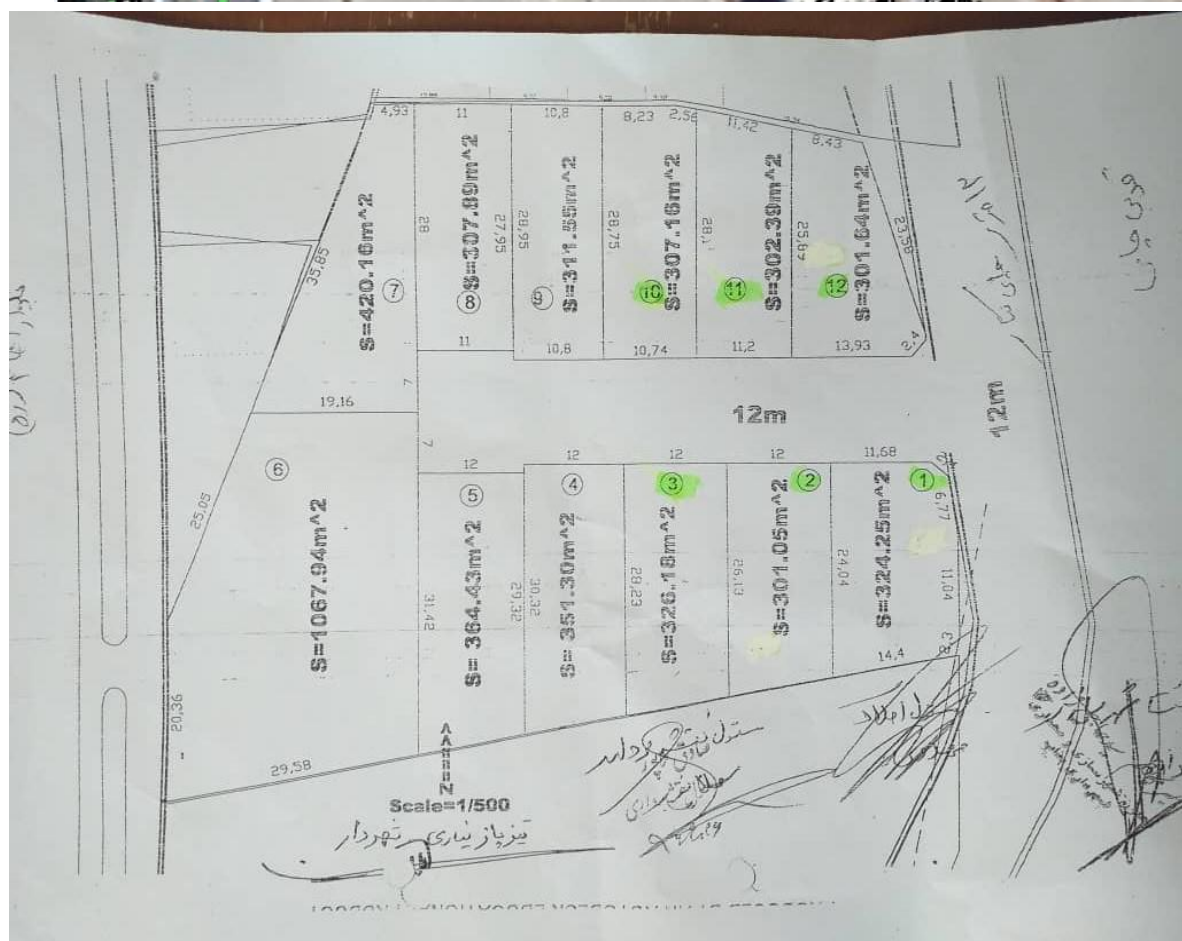
۲- آدرس پروژه: شهر بناب - بلوار امام خمینی - اراضی جنب شهرداری - خیابان ابرار - ۱۲ متری چای کنار - قطعه هفت .

۳- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

شمال
↑

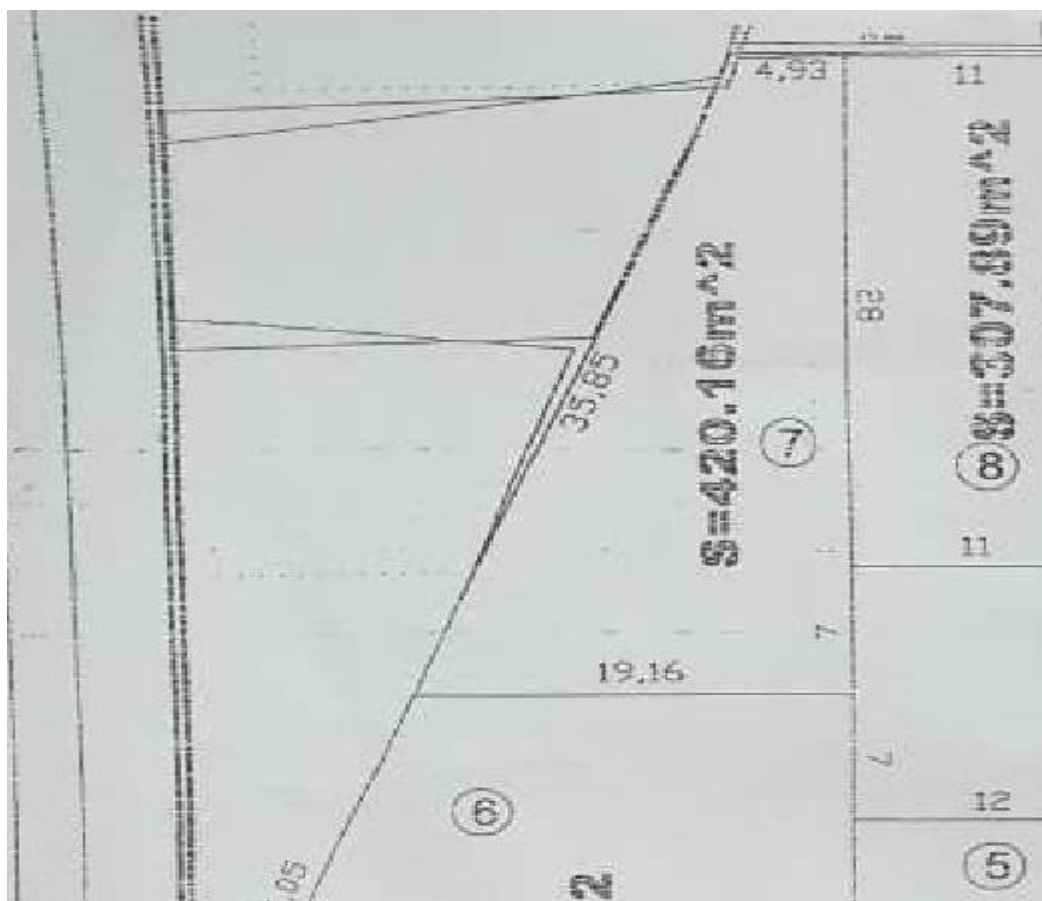


۴- موقعیت سایت :



۵- مساحت سایت:

سایت در عرصه‌ای به مساحت ۴۲۰,۱۶ مترمربع با زیربنایی در حدود مترمربع جانمایی شده است.



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 بناب 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 تأمین اتشعاب	آب
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تأمین اتشعاب	برق
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تأمین اتشعاب	گاز
شبکه موجود پیرامون	نیازمند تأمین اتشعاب	مخابرات
شبکه موجود پیرامون	فاصله اندک با بلوار	راه اصلی

۹- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۴۲۰,۱۶	۱۷۶۴	آپارتمانی مسکونی	٪۶۰	٪۳۶۰	پیلوت و شش طبقه

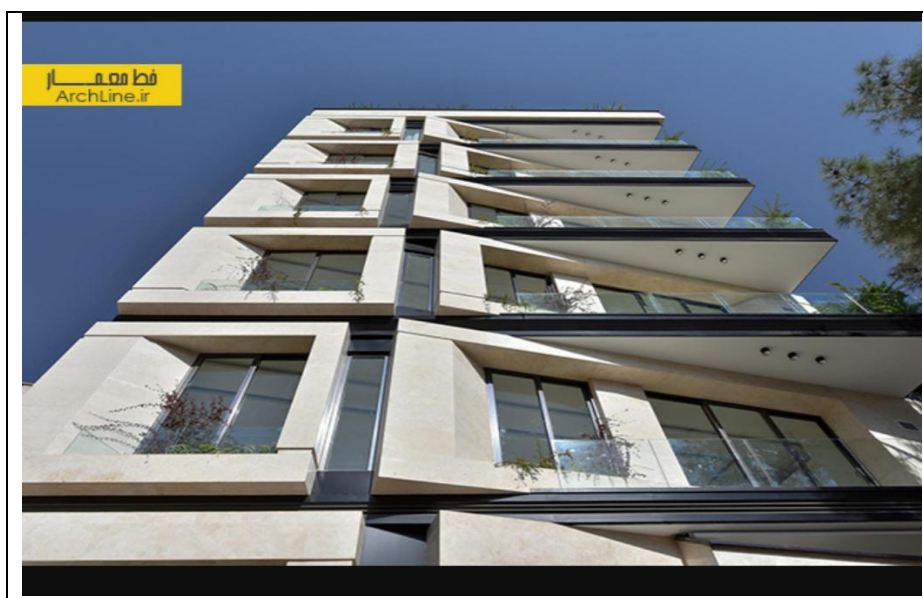
۱۰- عملکرد: مسکونی آپارتمانی

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

ردیف	مسکونی	پارکینگ	سطح اشغال	مساحت طبقه
همکف	-	۲۵۲	٪۶۰	۲۵۲
اول	۲۵۲	-	٪۶۰	۲۵۲
دوم	۲۵۲	-	٪۶۰	۲۵۲
سوم	۲۵۲	-	٪۶۰	۲۵۲
چهارم	۲۵۲	-	٪۶۰	۲۵۲
پنجم	۲۵۲	-	٪۶۰	۲۵۲
ششم	۲۵۲	-	٪۶۰	۲۵۲
جمع	۱۵۱۲	۲۵۲	-	۱۷۶۴

اختلاف جزئی ارقام ، مربوط به گرد کردن اعداد است .

۱۱- نمایی از پروژه :



۱۲- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی به روش مشارکت مدنی
- از نوع : زمین و عوارض از شهرداری و ساخت از سرمایه گذار .

۱۳- برآورد هزینه های عملیاتی اجرا:

مشخصات فنی	پیلوت	طبقه اول تا ششم
تعداد طبقه	۱	6
متراژ (متر مربع)	۲۵۲	1512
هزینه سازه و سفت کاری (میلیون ریال)	۳۵	35
هزینه نازک کاری و تاسیسات (میلیون ریال)	۲۵	35
جمع هزینه واحد (میلیون ریال)	۶۰	70
جمع کل (میلیون ریال)	۱۵,۱۲۰	105.840
جمع کل هزینه اجرای ساختمان ها (میلیون ریال)		120.960

۱۴- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
احداث ساختمان	1764	60 - 70	120,960,000,000
نظام مهندسی و بیمه	-	-	3,000,000,000
مالیات و انشعابات متفرقه	-	-	3,000,000,000
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	126.960.000.000

۱۵- آورده شهرداری بناب (سرمایه پذیر) :

نوع آورده	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (ریال)
زمین	420.16	140,000,000	58,822,400,000
عوارض پروانه	-	-	3,500,000,000
سایر	-	-	-
جمع کل آورده شهرداری بناب	-	-	62.322.400.000

۱۶- جدول محاسبه فروش پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای هر طبقه مترمربع	مساحت مفید قابل فروش هر طبقه مترمربع	تعداد طبقات	ارزش واحد - با پارکینگ بدون نصیبات	ارزش کل فروش - ریال
۱	درآمد حاصل از فروش	۲۵۲	۲۲۰	۶	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۷- مبلغ و درصد آورده و سهم الشرکه طرفین (بدون لحاظ تورم و نرخ تنزیل - محاسبات به قیمت‌های سال صفر)

ردیف	شرح	شهرداری		سرمایه گذار		جمع - ریال
		مبلغ - ریال	درصد	مبلغ - ریال	درصد	
۱	آورده	62.322.400.000	۳۳٪	126.960.000.000	۶۷٪	۱۸۹,۲۸۲,۴۰۰,۰۰۰
۲	سهم الشرکه	۷۸,۴۰۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۳٪	۱۵۹,۱۹۲,۰۰۰,۰۰۰	۶۷٪	۲۳۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	سود پروژه	۱۶,۰۸۵,۶۰۰,۰۰۰	-	۳۲,۲۳۲,۰۰۰,۰۰۰	-	۴۸,۳۱۷,۶۰۰,۰۰۰

توضیح اینکه:

تمام اعداد و ارقام مربوط به ارزیابی و قیمت گذاریها کاملاً تقریبی و فرضی بوده و لازم است هر سه عنصر مشارکت (زمین - ساخت - قیمت فروش) توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی گردد و عنصر عوارض توسط واحد درآمد شهرداری بناب، محاسبه و اعلام خواهد شد.

۱۸- روش مشارکت و درصد پایه پیشنهادی سهم الشرکه شهرداری برای فراخوان عمومی:

روش مشارکت	درصد سهم الشرکه شهرداری برای فراخوان مشارکت
مشارکت مدنی (نوع: ملک و عوارض از شهرداری)	۳۳ درصد از کل مستحقات

۱۹- سایر توضیحات لازم: پیشنهاد میشود از برندهای معروف استانی و یا کشوری در زمینه ساخت مجتمع های

مسکونی و یا از انبوه سازان معتبر دعوت به سرمایه گذاری شود.

۲۰- 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