



بنام خدا

بسته سرمایه گذاری مشارکتی

« ساختمان اطباء »

واحد سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری بناب - آذربایجان شرقی

بهمن ۱۴۰۱

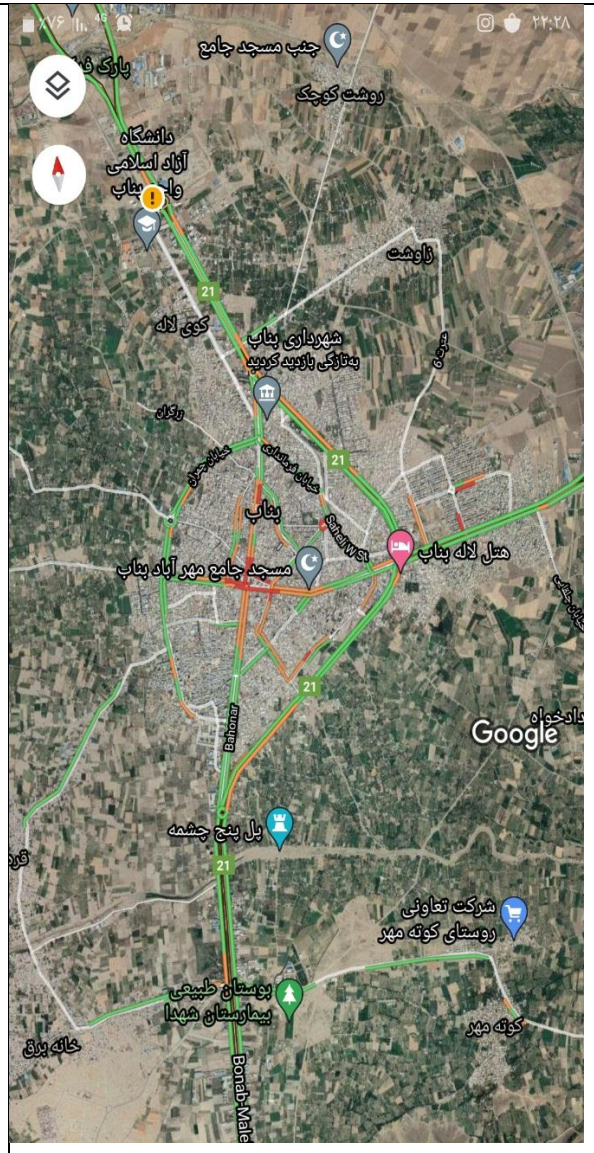
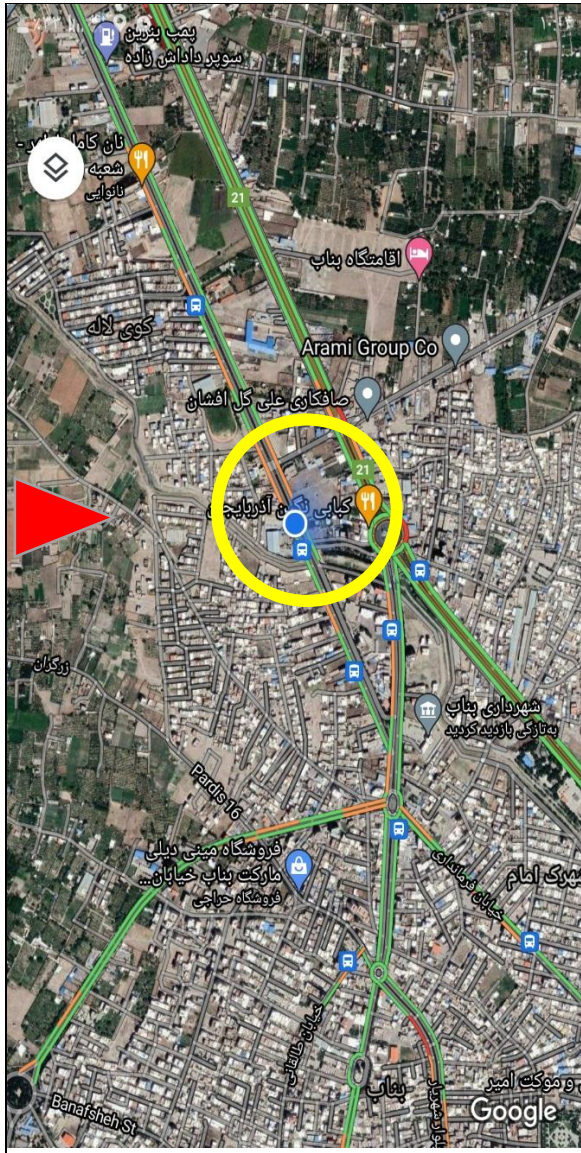
صفحه	فهرست مطالب :
4	۱- نام پروژه
4	۲- آدرس پروژه
4	۳- موقعیت روی نقشه
5	۴- موقعیت سایت
6	۵- مساحت سایت
7	۶- بررسی حرایم لازم الرعایه
7	۷- وضعیت مالکیت
7	۸- وضعیت تاسیسات شهری
7	۹- مشخصات پروژه
7	۱۰- عملکرد
8	۱۱- نمایی از پروژه
8	۱۲- روش پیشنهادی مشارکت
9	۱۳- آورده مشاور
9	۱۴- آورده شهرداری
10	۱۵- آورده سرمایه گذار
10	۱۶- جدول سهم الشرکه ها
11,12	۱۷- نظریه ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری
13	۱۸- پایه فراخوان
13	۱۹- سایر توضیحات
13	۲۰- تماس با ما

۱- نام پروژه: ساختمان اطباء

۲- آدرس پروژه: شهر بناب - بلوار امام خمینی - بلوار لاله - جنب استخر شهرداری - محل فعلی کارگاه قطعات بتنی .

۳- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:

شمال
↑



۴- موقعیت سایت: بخشی از پلاک ثبتی ۱۷۶۲ و ۱۷۶۳ فرعی ۹ مکرر اصلی بخش ۴ مراغه. (واقع در بناب).



۵- مساحت سایت:

سایت در عرصه‌ای به مساحت ۲۱۹۷,۴۴ مترمربع با زیربنایی در حدود ۱۳۴۸۳ مترمربع جانمایی شده است.

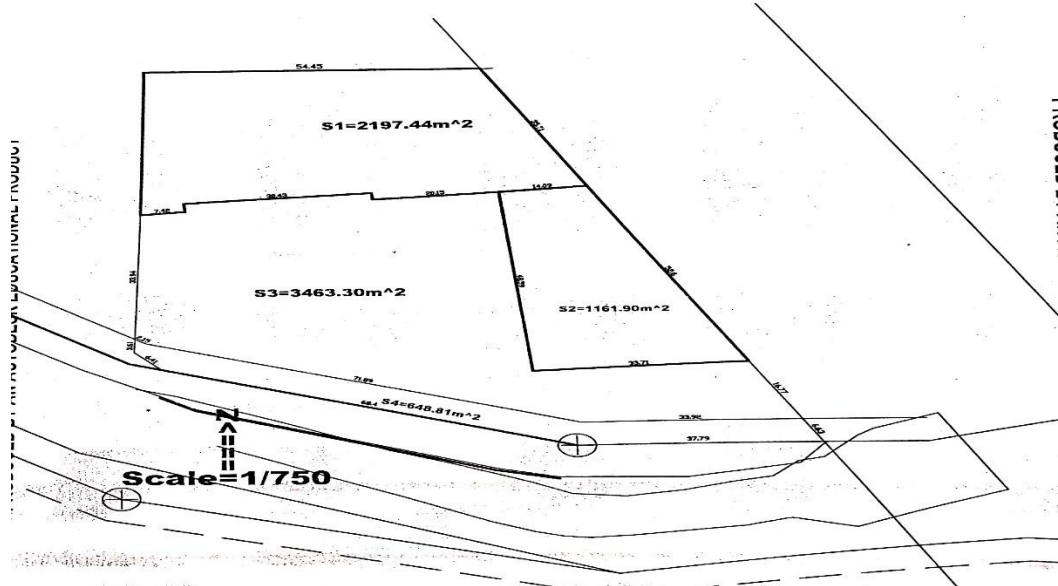
تبعات حقوقی بعهدہ شهرداری بناب می باشد.

بند دو: نامہ شماره ۱۰۱۰۹ مورخ ۹۷/۴/۲۳ شهرداری بناب مبنی بر تغییر کاربری ۷۹۶۴ متر مربع به شماره پلاکهای ۱۷۶۲ و ۱۷۶۳ دارای کاربریهای تجاری مسکونی ۲۳۱۶ متر مربع و بهداشتی به مساحت ۵۶۴۸ متر مربع به کاربری بهداشتی درمانی - خدماتی - فرهنگی و ورزشی واقع در بلوار لاله و متعلق به شهرداری بناب و همچنین افزایش سطح اشغال بنا از ۳۰ درصد به ۵۰ درصد و افزایش تراکم ساختمانی از ۴ طبقه به ۸ طبقه در جلسه مطرح که پس از بحث و بررسی با درخواست فوق در سطح اشغال ۵۰ درصد و افزایش تراکم ساختمانی از ۴ طبقه به ۸ طبقه و تغییر کاربری طبق درخواست شهرداری موافقت گردید. بدیهیست که کلیه تبعات حقوقی بعهدہ شهرداری بناب می باشد.

محل درج نام و امضاء اعضاء کمیسیون ماده پنج:

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	شهردار شهر:	معاون امور عمرانی-استانداری:	استاندار:
مدیرکل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون کار راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی ماده ۵ استان:			مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATION



- 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 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	بلوار لاله	راه اصلی

۹- مشخصات پروژه :

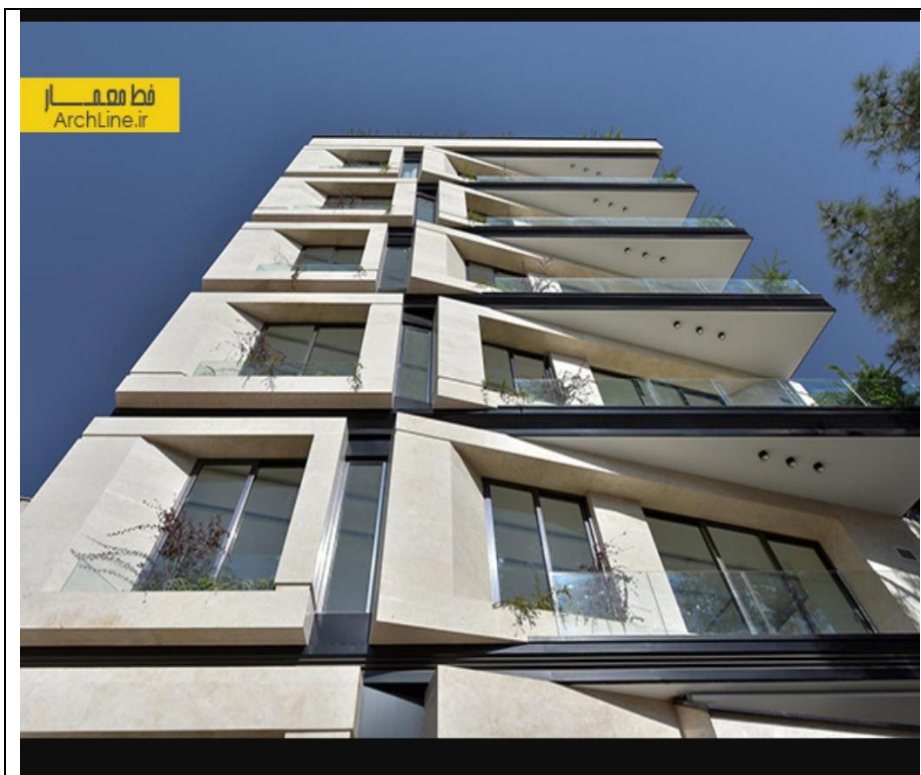
عرصه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۲۱۹۷,۴۴	۱۳۴۸۳	ساختمان اطباء	۵۰٪	۴۵۰٪	دو زیرزمین و نه طبقه

۱۰- عملکرد: خدماتی تجاری - ساختمان پزشکان .

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

ردیف	پارکینگ	مجموعه های پزشکی و مطب پزشکان	مجموع مساحت
زیر زمین یک ودو هر طبقه ۱۹۸۹ مترمربع	۳۹۷۸,۶	-	۳۹۷۸,۶
همکف تا هشتم هر طبقه ۱۰۵۶ مترمربع	-	۹۵۰۴,۵	۹۵۰۴,۵
جمع	۳۹۷۸,۶	۹۵۰۴,۵	۱۳۴۸۳

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 و طرح از مشاور .

۱۳- آورده مشاور طرح :

انجام طراحی های لازم برای پروژه که طبق نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به رقم زیر برآورد شده است :

۱۱,۱۷۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یازده میلیارد و یکصد و هفتاد و هفت میلیون ریال) .

۱۴- آورده شهرداری (سرمایه پذیر) :

انجام طراحی های لازم برای پروژه که طبق نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به رقم زیر برآورد شده است :

۴۴۰,۶۶۹,۶۳۱,۵۰۰ ریال

(چهارصد و چهل میلیارد و ششصد و شصت و نه میلیون و ششصد و سی و یک هزار و پانصد ریال) .

۱- ملک در محل کشتارگاه سابق که به عنوان کارگاه قطعات فلزی و بتنی شهرداری بناب در حال بهره برداری می باشد و بخشی از پلاکهای ثبتی ۱۷۶۲ و ۱۷۶۳ فرعی از ۹ مکرر اصلی از بخش ۴ مراغه را شامل می شود در آدرس شهرستان بناب، بلوار لاله، جنب استخر شهرداری واقع شده و به عنوان زمین سرمایه گذاری در نظر گرفته شده است.

۲- هزینه عوارض تغییر کاربری و پروانه طرح بر اساس اعلام واحد درآمد شهرداری ۱۱۵,۴۴۸,۵۱۱,۵۰۰ ریال می باشد که به عنوان آورده شهرداری محسوب می شود.

۳- ارزش فعلی زمین هر مترمربع ملک مذکور ۱۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال برآورد گردید و ارزش کل براساس مساحت ۲۱۹۷/۴۴ مترمربع برابر ۳۲۵,۲۲۱,۱۲۰,۰۰۰ ریال ارزیابی شدند که به عنوان آورده شهرداری محسوب می شود.

۴- کل آورده شهرداری از مجموع دو ردیف فوق برابر ۴۴۰,۶۶۹,۶۳۱,۵۰۰ ریال می باشد.

۵- هزینه مشاور طرح برای کل طرح برابر ۱۱,۱۷۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال برآورد گردید که به عنوان آورده مشاور طرح محسوب می شود.

مسئول اسامیل رتوی میران
(رأی و امضاء کارشناسان)
کارشناس رسمی دادگستری

امدالله مشتمی فخرین
(مهندس راه و ساختمان)
کارشناس رسمی دادگستری

دکتر محمد رضا خاک زاده
کارشناس رسمی دادگستری

نظریه کارشناسی مذکور از طرف کارشناسان رسمی دادگستری استان آذربایجان شرقی، واحد و صرفاً جهت اطلاع کارشناسان رسمی دادگستری

۱۵- آورده سرمایه گذار :

ساخت پروژه که طبق نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به رقم زیر برآورد شده است :

ریال ۱,۲۲۴,۴۳۱,۴۵۰,۰۰۰

(یک هزار و دویست و بیست و چهار میلیارد و چهارصد و سی و یک میلیون و چهارصد و پنجاه هزار ریال)

۶- با مدنظر قرار دادن مشخصات ذکر شده و فضاهای تخصیص یافته در امکان سنجی فنی اقتصادی ارائه شده توسط نماینده شهرداری (تهیه شده توسط شرکت آرمان فراز پل) ، برای هر مترمربع هزینه محوطه سازی، ۵,۵۰۰,۰۰۰ ریال و هزینه ساخت در طبقات زیرزمین اول و دوم برای هر مترمربع برابر ۷۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال و طبقات همکف و اول تا هشتم برای هر مترمربع برابر ۹۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال برآورد و با لحاظ مساحت محوطه سازی شامل زیر سازی و رو سازی و جدول کشی و فضای سبز به مقدار ۱۱۸۷/۵ مترمربع و مساحت طبقات زیرزمین اول و دوم، مجموعاً به مترمربع ۳۹۷۸/۶ مترمربع و مجموع مساحت طبقات همکف، اول تا هشتم به مترمربع ۹۵۰۴/۵ مترمربع ، هزینه های ساخت جمعاً ۱,۲۲۴,۴۳۱,۴۵۰,۰۰۰ ریال محاسبه و برآورد گردید که به عنوان آورده سرمایه گذار محسوب می شود.

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

۷- لذا بر اساس آورده های طرفین که در ردیف های فوق به آن اشاره شد سهم هر یک از طرفین به شرح زیر می باشد:

طرفین	مبلغ آورده (ریال)	درصد سهم
شهرداری بناب	۴۴۰,۶۶۹,۶۳۱,۵۰۰	۲۶/۲۹
سرمایه گذار	۱,۲۲۴,۴۳۱,۴۵۰,۰۰۰	۷۳/۰۴
مشاور طرح	۱۱,۱۷۷,۰۰۰,۰۰۰	۰/۶۷
جمع	۱,۶۷۶,۲۷۸,۰۸۱,۵۰۰	۱۰۰

درصد سهم شهرداری بناب ۲۶/۲۹، درصد سهم سرمایه گذار ۷۳/۰۴ و درصد سهم مشاور طرح ۰/۶۷ می باشد.

راغب جهت استحضار به حضور ایفاد می گردد.

مهندس اسداله مستقیم ناز برون
مهندس راه و ساختمان
ارشدان و مهندس دادگستری

مهندس اسداله مستقیم ناز برون
مهندس راه و ساختمان
ارشدان و مهندس دادگستری

مهندس اسداله مستقیم ناز برون
مهندس راه و ساختمان
ارشدان و مهندس دادگستری

۱۷- کلیه عناصر مشارکت از قبیل زمین و عوارض و ساخت - آورده ها و سهم الشرکه های طرفین مشارکت توسط هیات منتخب سه نفری کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی و تقویم و برآورد شده و طی نامه شماره ۱۱۶۵ مورخه ۱۴۰۱/۱۰/۱۸ کانون کارشناسان رسمی دادگستری آذربایجانشرقی به شهرداری بناب ابلاغ شده است. تصویر دو صفحه ای این نظریه بشرح زیر است :

23/01 2023 10:15 AM FAX

شماره: ۱۱۶۵

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۰/۱۸

شماره برگ: ۲

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان آذربایجان شرقی

بسمه تعالی

شهرداری محترم شهر بناب

با سلام و احترام، عطف به ابلاغ کارشناسی مورخه ۱۴۰۱/۱۰/۱۲ با شماره ۱۴۰۱/۱۲۸۹۳ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان آذربایجانشرقی به استناد نامه شماره ۲۵۶۰۷ آن شهرداری محترم در مورخه ۱۴۰۱/۰۸/۲۵ موضوع قرار ارجاع امر به هیات کارشناسی، مبنی بر استخراج و اعلام آورده و درصد سهم طرفین سرمایه گذاری و مهندسین مشاور (طراحی نقشه از صفر تا صد + مشاور طرح) ، در اجرای دستور شهرداری محترم و اجرای قرار کارشناسی، پس از مطالعه متن ابلاغیه و مندرجات پرونده فوق الاشاره، هیات کارشناسی در معیت نماینده محترم جناب آقای مهندس وفاری، در محل حضور یافته و ضمن بررسی کروکی ملک موضوع سرمایه گذاری و تطبیق عملی آن، بازدید و معاینات و تحقیقات محلی لازم به عمل آمد، با در نظر گرفتن جمیع عوامل و ملحوظ داشتن کلیه عوامل و پارامترهای موثر، نظریه به شرح زیر می باشد:

- ۱- ملک در محل کشتارگاه سابق که به عنوان کارگاه قطعات فلزی و بتنی شهرداری بناب در حال بهره برداری می باشد و بخشی از پلاکهای ثبتی ۱۷۶۲ و ۱۷۶۳ فرعی از ۹ مکرر اصلی از بخش ۴ مراغه را شامل می شود در آدرس شهرستان بناب، بلوار لاله، جنب استخر شهرداری واقع شده و به عنوان زمین سرمایه گذاری در نظر گرفته شده است.
- ۲- هزینه عوارض تغییر کاربری و پروانه طرح بر اساس اعلام واحد درآمد شهرداری ۱۱۵.۴۴۸.۵۱۱.۵۰۰ ریال می باشد که به عنوان آورده شهرداری محسوب می شود.
- ۳- ارزش فعلی زمین هر مترمربع ملک مذکور ۱۴۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برآورد گردید و ارزش کل براساس مساحت ۲۱۹۷/۴۴ مترمربع برابر ۳۲۵.۲۳۱.۱۲۰.۰۰۰ ریال ارزیابی شدند که به عنوان آورده شهرداری محسوب می شود.
- ۴- کل آورده شهرداری از مجموع دو ردیف فوق برابر ۴۴۰.۶۶۹.۶۳۱.۵۰۰ ریال می باشد.
- ۵- هزینه مشاور طرح برای کل طرح برابر ۱۱.۱۷۷.۰۰۰.۰۰۰ ریال برآورد گردید که به عنوان آورده مشاور طرح محسوب می شود.

دکتر محمد رضا خاک زاده
کارشناس رسمی دادگستری

اسداله محمدفانزاد
مهندس راه و ساختمان
کارشناس رسمی دادگستری

مستند استعلامی (بر اساس سند کاداستری)

نظریه کارشناسی مذکور از طرف کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان آذربایجان شرقی اخذ و صرفاً جهت ارائه به مراجع مربوطه صادر گردیده و معتبر می باشد.

۱- ارزش فعلی زمین هر مترمربع ملک مذکور ۱۴۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برآورد گردید و ارزش کل براساس مساحت ۲۱۹۷/۴۴ مترمربع برابر ۳۲۵.۲۳۱.۱۲۰.۰۰۰ ریال ارزیابی شدند که به عنوان آورده شهرداری محسوب می شود.

شماره: ۱۱۶۵

تاریخ: ۱۳۰۱/۰۱/۱۸

شماره برگ: ۳



سازمان رسمی راه و ساختمان

کانون کارشناسان رسمی راه و ساختمان استان آذربایجان شرقی

۶- با مدنظر قرار دادن مشخصات ذکر شده و فضاهای تخصیص یافته در امکان سنجی فنی اقتصادی ارائه شده توسط نماینده شهرداری (تهیه شده توسط شرکت آرمان فراز پل)، برای هر مترمربع هزینه محوطه سازی، ۵۵۰۰۰۰۰ ریال و هزینه ساخت در طبقات زیرزمین اول و دوم برای هر مترمربع برابر ۷۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال و طبقات همکف و اول تا هشتم برای هر مترمربع برابر ۹۸۰۰۰۰۰۰۰ ریال برآورد و با لحاظ مساحت محوطه سازی شامل زیر سازی و رو سازی و جدول کشی و فضای سبز به مقدار ۱۱۸۷/۵ مترمربع و مساحت طبقات زیرزمین اول و دوم، مجموعاً به متراژ ۳۹۷۸/۶ مترمربع و مجموع مساحت طبقات همکف، اول تا هشتم به متراژ ۹۵۰۴/۵ مترمربع، هزینه های ساخت جمعاً ۱۰۲۲۴۰۴۳۱۰۴۵۰۰۰۰۰۰ ریال محاسبه و برآورد گردید که به عنوان آورده سرمایه گذار محسوب می شود.

۷- لذا بر اساس آورده های طرفین که در ردیف های فوق به آن اشاره شد سهم هر یک از طرفین به شرح زیر می باشد:

طرفین	مبلغ آورده (ریال)	درصد سهم
شهرداری بناب	۴۴۰۶۶۹۶۳۱۰۵۰۰	۲۶/۲۹
سرمایه گذار	۱۰۲۲۴۰۴۳۱۰۴۵۰۰۰۰۰	۷۳/۰۴
مشاور طرح	۱۱۰۱۷۷۰۰۰۰۰۰۰	۰/۶۷
جمع	۱۰۶۷۶۰۲۷۸۰۰۸۱۰۵۰۰	۱۰۰

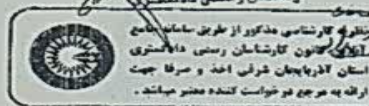
درصد سهم شهرداری بناب ۲۶/۲۹، درصد سهم سرمایه گذار ۷۳/۰۴ و درصد سهم مشاور طرح، ۰/۶۷ می باشد.

مراتب جهت استحضار به حضور ایفاد می گردد.

مهندس آسما گل پرتوی میران
(رئیس کارشناسان رسمی راه و ساختمان)
کارشناس رسمی راه و ساختمان

اسدالله مشتمی نازیری
(مهندس راه و ساختمان)
رئیس کارشناسان رسمی راه و ساختمان

دکتر محبت درشا خاک ناز
کارشناس رسمی راه و ساختمان



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

روش مشارکت	درصد سهم شرکت شهرداری برای فراخوان مشارکت
مشارکت مدنی (نوع : ملک و عوارض از شهرداری)	۲۶,۲۹ درصد از کل مستحقات (بیست و شش درصد و بیست و نه صدم درصد)

۱۹- سایر توضیحات لازم :

پیشنهاد میشود از برندهای معروف استانی و یا کشوری در زمینه ساخت مجتمع های تجاری یا پزشکی 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