



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)

« مسیرکشایی و بدنه سازی خیابان آب به خیابان امام »

تهیه و تنظیم : شرکت ثروت آفرینان توسعه کلانشهر

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

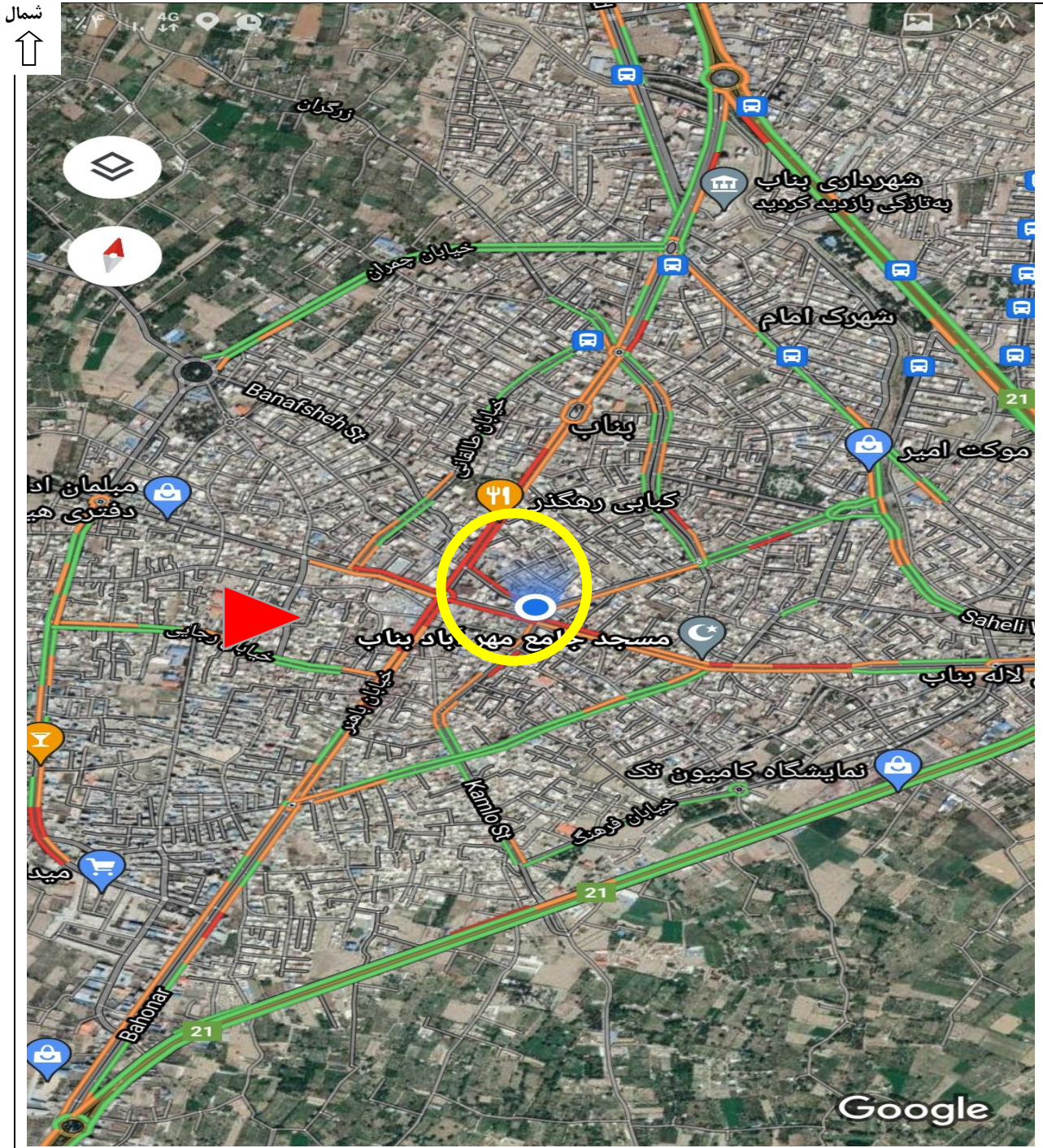
مهر ۱۴۰۱

صفحه	فهرست مطالب :
4	۱- نام پروژه
4	۲- آدرس پروژه
4	۳- موقعیت روی نقشه
5-10	۴- موقعیت سایت
11	۵- مساحت سایت
12	۶- بررسی حرایم لازم الرعايه
12	۷- وضعیت مالکیت
12	۸- وضعیت تاسیسات شهری
12	۹- مشخصات پروژه
13	۱۰- عملکرد
14-15	۱۱- نمایی از پروژه
16	۱۲- روش پیشنهادی مشارکت
16	۱۳- برآورد هزینه های عملیاتی اجراء
17	۱۴- آورده سرمایه گذار
17	۱۵- آورده شهرداری
17	۱۶- جدول محاسبه فروش
18	۱۷- جدول آورده ها و سهم الشركه ها
18	۱۸- پایه فراخوان و روش مشارکت
18	۱۹- تامین مالی
18	۲۰- تحلیل
19	۲۱- مستندات قیمت گذاری
20	۲۲- تشریفات قانونی
20	۲۳- سایر
20	۲۴- تماس با ما

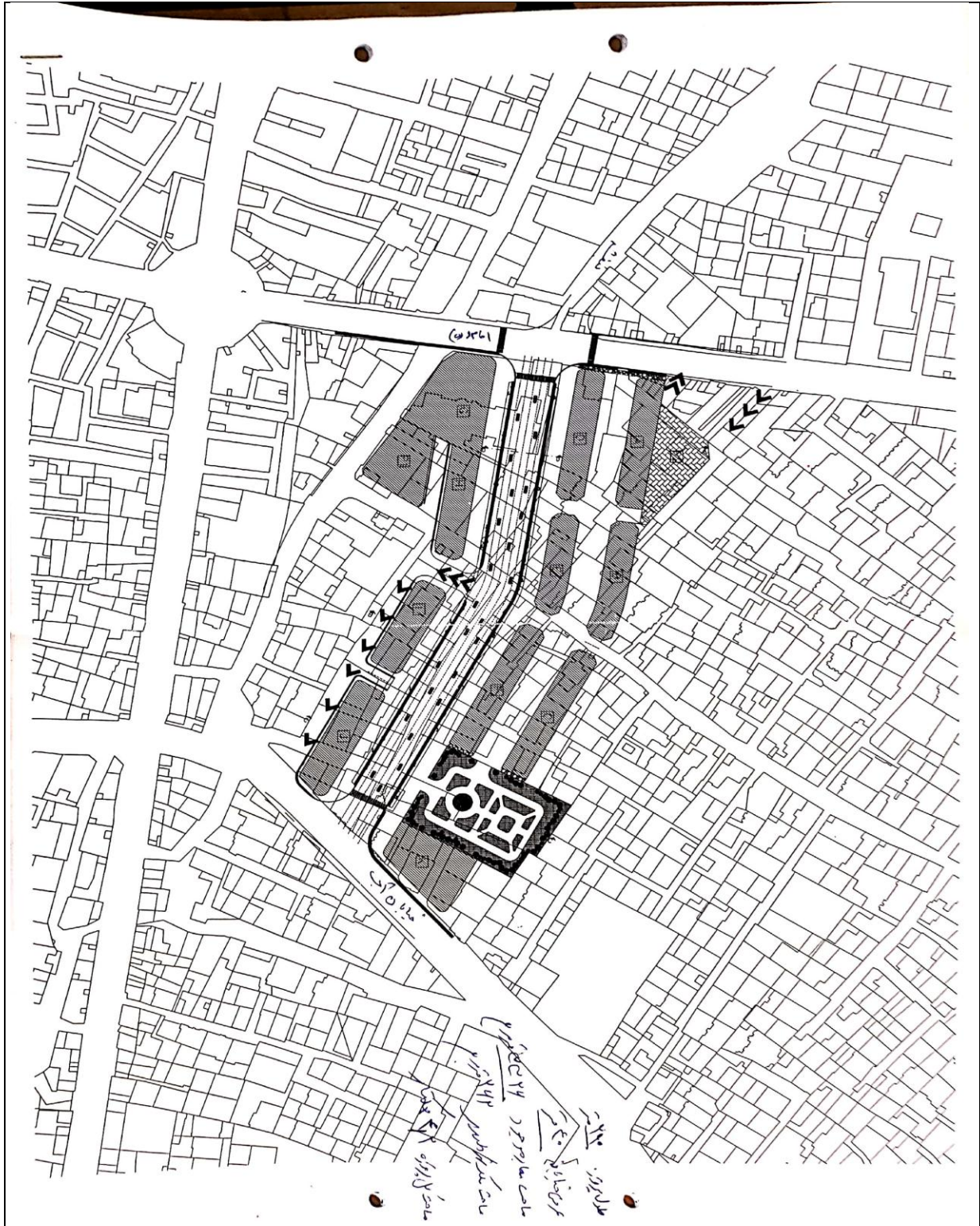
۱- نام پروژه: مسیر گشایی و بدنه سازی خیابان آب

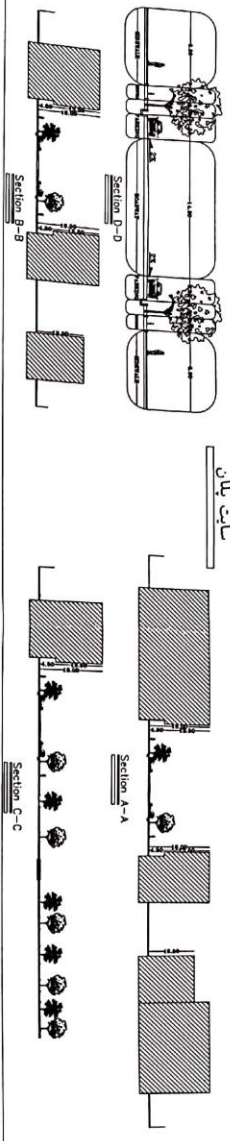
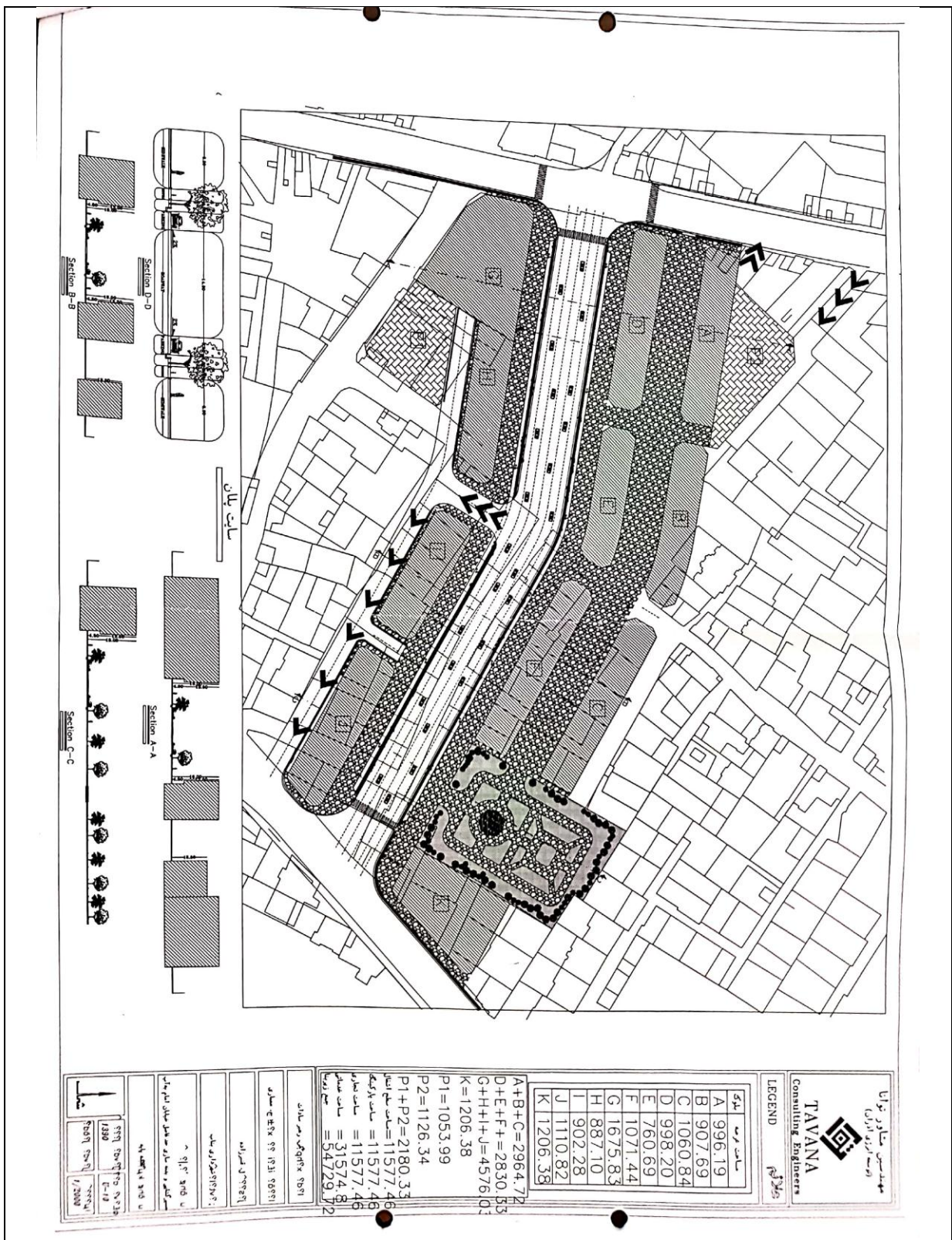
۲- آدرس پروژه: شهر بناب - مسیر خیابان آتی الاحداث خیابان آب به خیابان امام .

۳- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:









مهندسین مشاور تانا
روسه پروژہ تانا



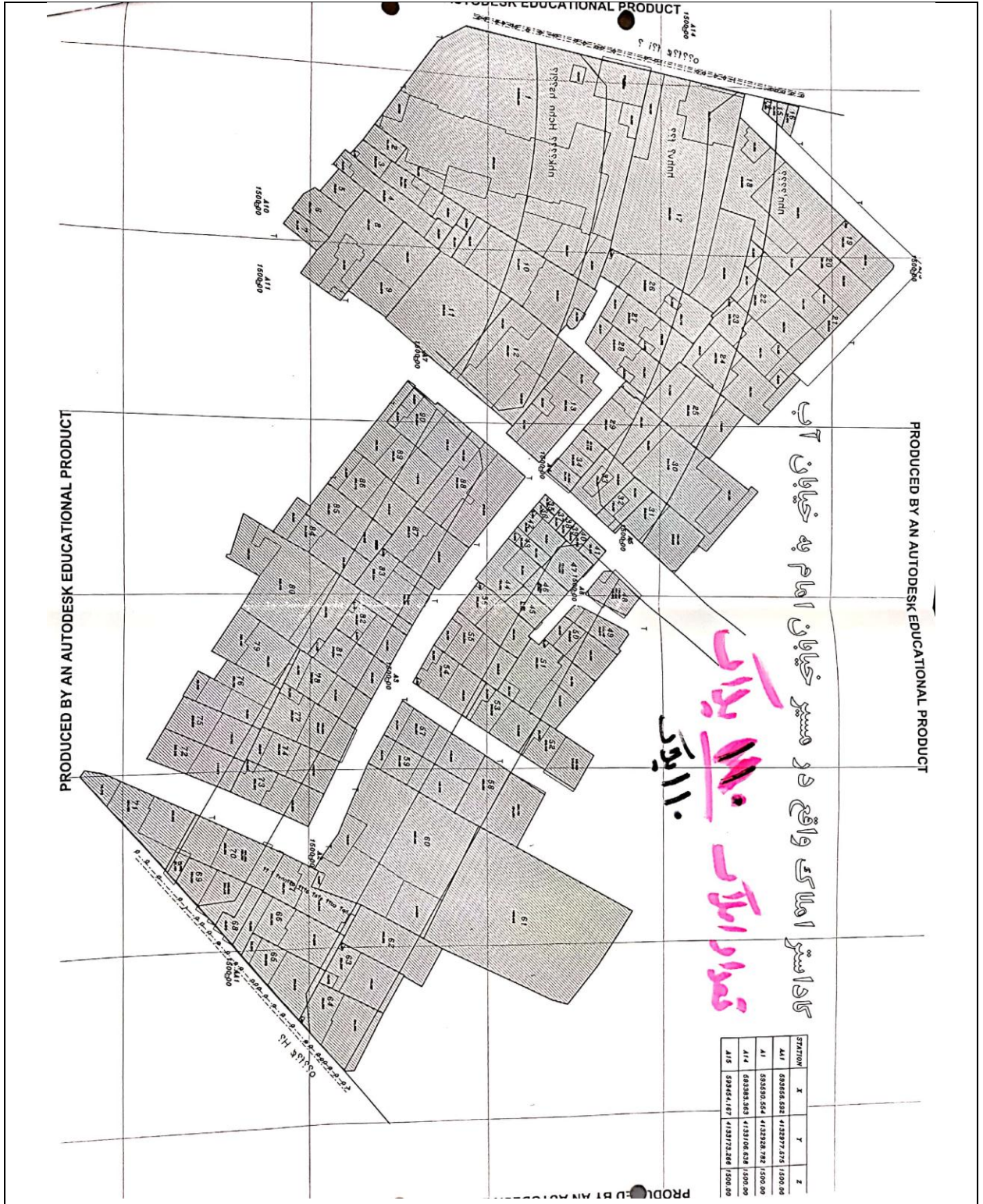
TAVANA
Consulting Engineers

LEGEND

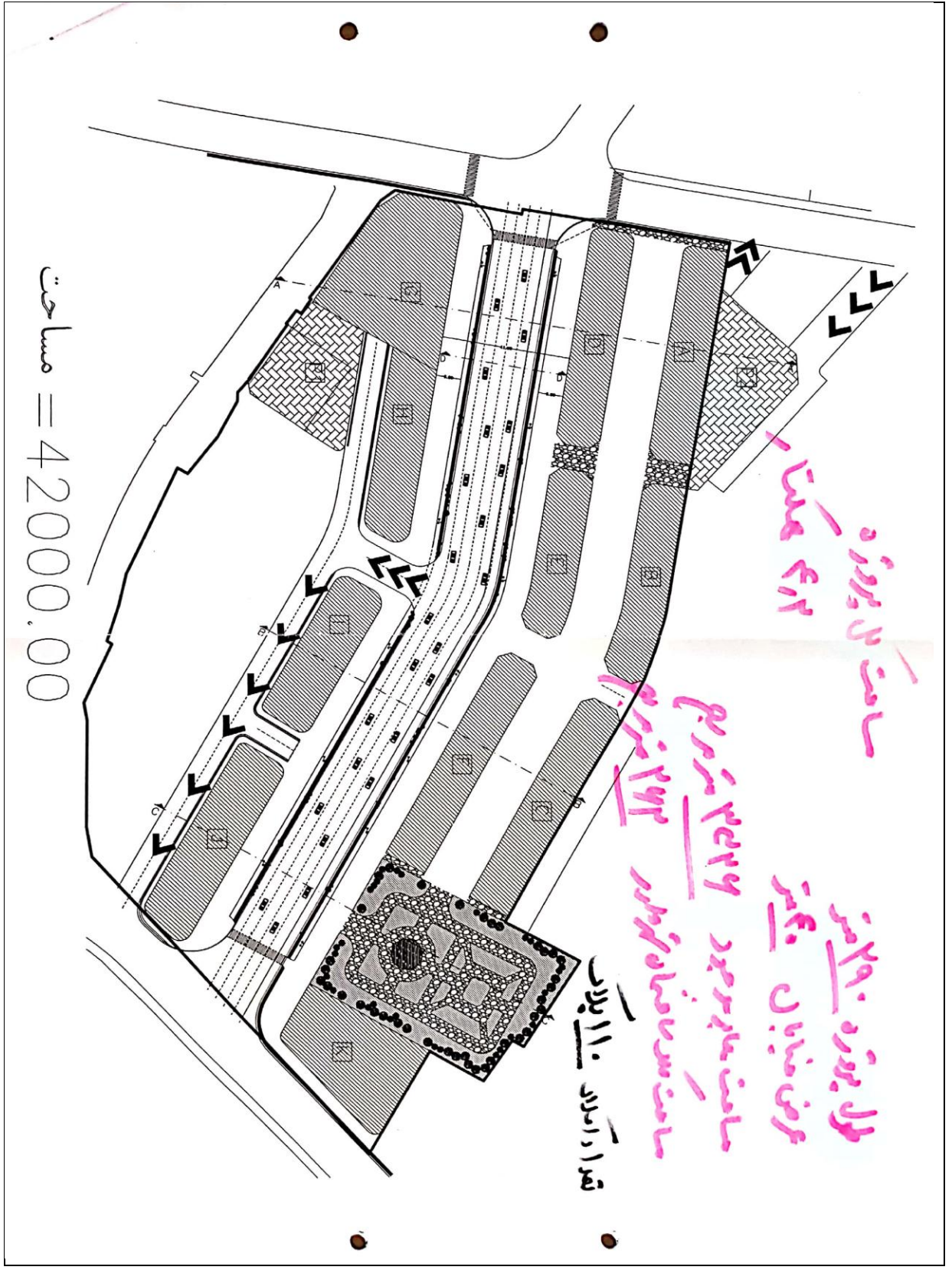
شماره	توضیحات
A	996.19
B	907.69
C	1060.84
D	998.20
E	760.69
F	1071.44
G	1675.83
H	887.10
I	902.28
J	1110.82
K	1206.38

A+B+C=2964.72
 D+E+F+G=2830.53
 G+H+I+J=4576.03
 K=1206.38
 P1=1053.99
 P2=1126.34
 P1+P2=2180.33
 11577.46 = مساحت کل زمین
 11577.46 = مساحت کل ساختمان
 31574.8 = مساحت کل زمین
 54729.72 = مساحت کل زمین

مقیاس: 1/2000	تاریخ: 1380	شماره نقشه: 12-13
مقیاس: 1/2000	تاریخ: 1380	شماره نقشه: 12-13
مقیاس: 1/2000	تاریخ: 1380	شماره نقشه: 12-13



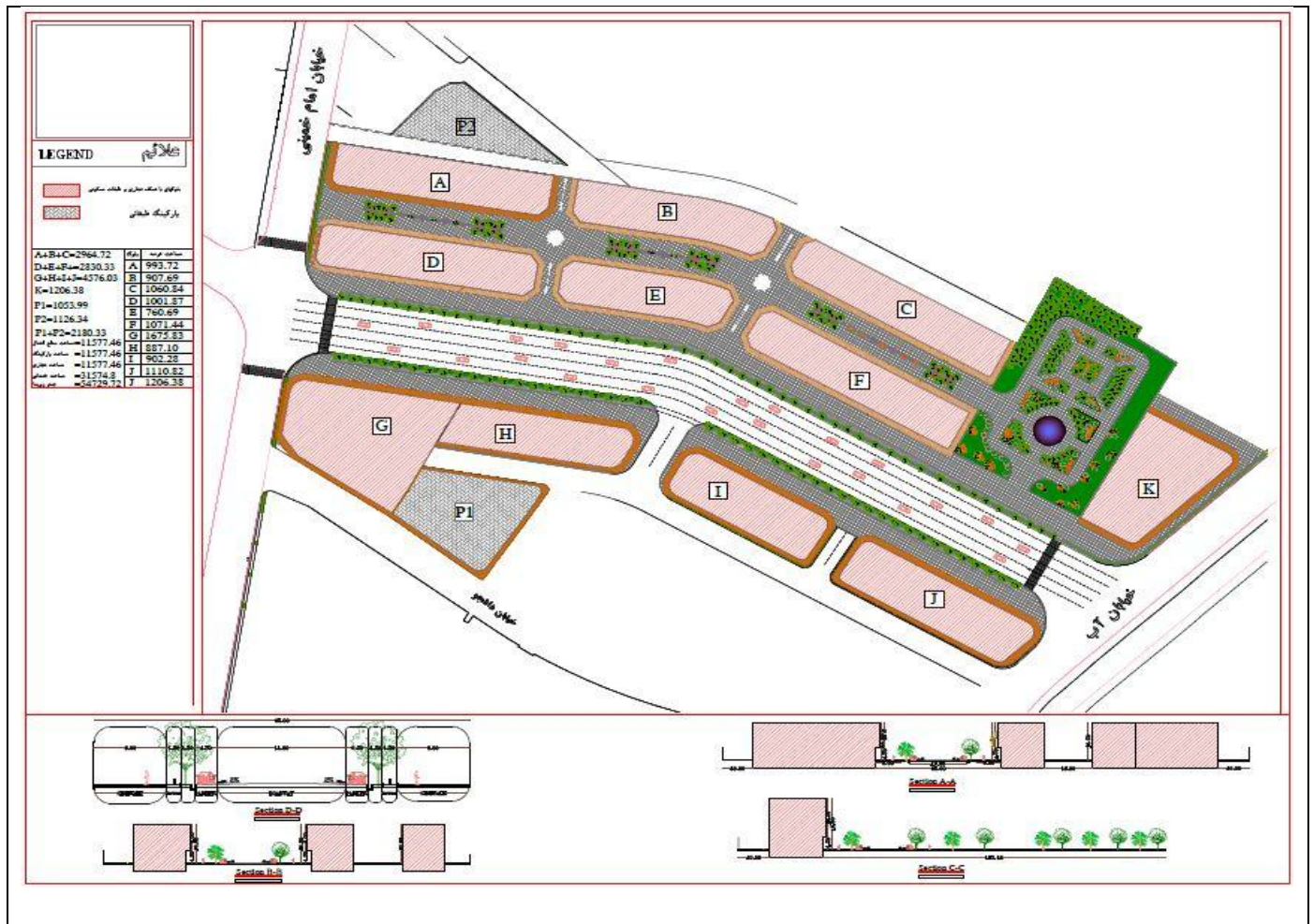
STATION	X	Y	Z
A11	68858.621	412877.215	1500.00
A1	68850.644	412828.782	1500.00
A14	68838.381	413106.628	1500.00
A12	68844.187	412872.288	1500.00



مساحت = 42000.00

$A+B+C=2964.72$
 $D+E+F+=2830.33$
 $G+H+I+J=4576.03$
 $K=1206.38$
 $P1=1053.99$
 $P2=1126.34$
 $P1+P2=2180.33$
 مساحت سطح انتقال = 11577.46
 مساحت پارکینگ = 11577.46
 مساحت تجاری = 11577.46
 مساحت خدماتی = 31574.8
 جمع زیربنا = 54729.72





۵- مساحت سایت:

پروژه خیابان آب در ضلع شمالی مرکز شهر بناب قرار دارد که از شرق به خیابان آب و از غرب به خیابان امام و از جنوب به خیابان دانشجو منتهی می شود و دارای بافتی فرسوده است. طول پروژه ۲۸۸ متر و عرض آن حدود ۱۳۲ متر و عرصه به مساحت ۳۷۷۹۰ مترمربع می باشد.

خیابان آتی الاحداث ۳۵ متری با فضای سبز اطراف حدود ۴۰ متری و بقیه فضاها مطابق جدول به فضای سبز و معابر فرعی و بلوک های تجاری خدماتی و پارکینگ اختصاص می یابد.

مساحت‌های وضع موجود مسیر

تعداد ۱۱۳ واحد	۲۶۵۰۱,۲۰ مترمربع	مساحت عرصه مسکونی
	۱۱۰۰۰,۴۴ مترمربع	مساحت اعیانی مسکونی
تعداد ۱ واحد	۳۶۵۸,۴۶ مترمربع	مساحت عرصه آموزشی
	۱۸۱۸,۵۲ مترمربع	مساحت اعیانی آموزشی
تعداد ۴ واحد	۲۸۰۴,۰۰ مترمربع	مساحت عرصه اداری
	۱۳۹,۲۳ مترمربع	مساحت اعیانی اداری
تعداد ۱۰ واحد	۲۷۱,۳۴ مترمربع	مساحت عرصه تجاری
	۲۷۱,۳۴ مترمربع	مساحت اعیانی تجاری
	۴۱۹۳,۰۰ مترمربع	مساحت معابر موجود
	۲۸۸ متر	طول خیابان
تعداد ۱ واحد	۲۶۳,۰۰ مترمربع	مساحت عرصه ملک شهرداری
جمع کل واحد ها ۱۲۹	۳۷۷۹۰,۰۰ مترمربع	مساحت عرصه کل
	۱۴۵۲۰,۱۳ مترمربع	مساحت اعیانی کل

- 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 معابر و یک ملک مورد نظر متعلق به شهرداری بناب بوده و سایر املاک در مالکیت و تصرف بخش خصوصی است که می بایستی تملک گردد .
- 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	خیابان اب و امام	راه اصلی

۹- مشخصات پروژه :

عرصه (مترمربع)	تعداد ملک واقع در مسیر	زیربنا (مترمربع)	کاربری های پیشنهادی	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات سازه ای
۳۷۷۹۰	۱۱۰ ملک	۷۵۲۷۸	تجاری و خدماتی و پارکینگ و سبز	%-	%-	-

۱۰- عملکرد: خیابان , پیاده راه , پارکینگ طبقاتی , تجاری , خدماتی , فضای سبز .

مساحت و کاربری زیر بناهای مختلف

توضیحات	تعداد بلوکها	مساحت(مترمربع)	تعداد	نوع کاربری
باب	۱۱	۲۵۴۵۴,۴۳	۳۱۸	تجاری
باب	۱۱	۱۸۴۹۶,۴۹	۱۳۷	خدماتی
پارک	----	۳۲۹۶,۷۶	۱	فضای سبز
معبر اصلی پروژه ۴۱ متری	----	۱۱۴۴۸,۲۸	به طول ۲۸۸ متر	معبر اصلی پروژه
معابر عابرگذر و دسترسی		۹۰۲۸,۱۶	----	معابر فرعی پروژه
در قالب دو طبقه زیر زمین	۱۱	۲۱۵۵۲,۶۸	۶۸۲ (باب)	پارکینگ
در قالب ۶ طبقه (۲ طبقه زیرزمین)	۱	۶۳۲۴,۰۰	۱۷۴	پارکینگ P1
در قالب ۵ طبقه (۲ طبقه زیرزمین)	۱	۳۴۵۳,۰۰	۷۰	پارکینگ P2





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:

الف (تملک

ردیف	کاربری	مساحت عرصه	ارزش واحد هر مترمربع - میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	مسکونی	۲۶۵۰۱	۱۸۰	۴,۷۷۰,۱۸۰
۲	آموزشی	۳۶۵۸	۱۲۰	۴۳۸,۹۶۰
۳	اداری	۲۸۰۴	۱۲۰	۳۳۶,۴۸۰
۴	تجاری	۲۷۱	۸۰۰	۲۱۶,۸۰۰
	جمع کل	۹۳۸۳	-	۵,۷۶۲,۴۲۰

ب (ساخت

مشخصات فنی	پارکینگ	تجاری	خدماتی
تعداد طبقه	۲ تا ۶	همکف	اول تا آخر
متراژ (متر مربع)	۳۱۳۲۸	۲۵۴۵۴	۱۸۴۹۶
هزینه سازه و سفت کاری (میلیون ریال)	۳۵	۳۵	۳۵
هزینه نازک کاری و تاسیسات (میلیون ریال)	۲۵	۴۵	۳۵
جمع هزینه واحد (میلیونریال)	۶۰	۸۰	۷۰
جمع کل (میلیون ریال)			
جمع کل هزینه اجرای ساختمان ها (میلیارد ریال)	۱۸۷۹	۲۰۳۶	۱۲۹۴

جمع کل : ۵۲۰۹ میلیارد ریال

(حدود پانصد و بیست میلیارد تومان)

۱۴- آورده سرمایه گذار:

نوع آورده	مقدار(مترمربع)	ارزش واحد (میلیون ریال)	ارزش کل (میلیارد ریال)
احداث ساختمان	9383	60-80	5209
نقشه و نظام مهندسی و بیمه ها	--	-	150
مالیات و انشعابات متفرقه	-	-	120
احداث فضای سبز	3296	2	7
احداث معبر اصلی	11448	6	69
احداث معابر فرعی	9028	5	45
جمع کل آورده سرمایه گذار	-	-	5600

۱۵- آورده شهرداری بناب (سرمایه پذیر) :

نوع آورده	مقدار(مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیارد ریال)
هزینه های تملک	۹۳۸۳	-	۵۷۶۲
عوارض پروانه ساختمانی	-	۲۰٪ فروش	۵۵۵۲
ملک موجود شهرداری	۲۶۳	150	39
معابر موجود	۴۱۹۳	50	209
جمع کل آورده شهرداری بناب	-	-	11562

۱۶- جدول محاسبه فروش پروژه:

ردیف	کاربری و طبقه	زیربنای هر طبقه مترمربع	درصد زیر بنای قابل فروش	مساحت مفید قابل فروش مترمربع	ارزش واحد - بدون نصیبات متوسط	ارزش کل فروش - میلیارد ریال
۱	درآمد حاصل از فروش تجاری همکف	۲۵۴۵۴	۸۰٪	۲۰۳۶۳	یک میلیارد ریال	۲۰۳۶۳
۲	خدماتی های اول تا آخر	۱۸۴۹۶	۸۰٪	۱۴۷۹۷	پانصد میلیون ریال	۷۳۹۸
۳	پارکینگ	۳۱۳۲۸	۸۰٪	۲۵۰۶۲	۱۲۰ میلیون ریال	۳۰۰۷
-	جمع کل	-	-	-	-	۳۰۷۶۸

مجموع فروش فقط تجاری و خدماتی ۲۷۷۶۱ میلیارد ریال * ۲۰٪ = ۵۵۵۲ میلیارد ریال مبنای رقم عوارض .

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 - میلیارد ریال
		مبلغ - میلیارد ریال	درصد	مبلغ - میلیارد ریال	درصد	
۱	آورده	۱۱۵۶۲	۶۷,۳۶ %	۵۶۰۰	۳۲,۶۴ %	۱۷۱۶۲
۲	سهم الشرکه	۲۰۷۲۵	۶۷,۳۶ %	۱۰۰۴۲	۳۲,۶۴ %	۳۰۷۶۸
۳	سود پروژه	۹۱۶۳	-	۴۴۴۲	-	۱۳۶۰۶

توضیح اینکه:

تمام اعداد و ارقام مربوط به ارزیابی و قیمت گذاریها کاملا 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 . اختلاف جزئی ارقام مربوط به گرد کردن است .

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)	۶۷,۳۶ درصد از کل مستحقات

۱۹- نحوه تامین مالی پروژه :

- انتخاب سرمایه گذار معتبر برای مشارکت .
- اخذ دویست میلیارد تومان اوراق مشارکت و اختصاص یکصد میلیارد تومان آن به قسمتی از تملک ها و اختصاص یکصد میلیارد تومان از آن به سرمایه گذار (بصورت وام تشویقی) جهت تسریع ساخت .

۲۰- تحلیل :

با توجه به وضعیت فعلی و عمومی اقتصاد کشور و نرخ تنزیل ۱۶ یا ۱۸ درصد با کف تورم ۴۰ الی ۶۰ درصد ، اعمال نرخ تنزیل و تورم ، موجب انحراف معیار گسترده در ارقام خواهد بود فلذا از روش " قیمت‌ها به سال صفر " استفاده شده و تمام محاسبات با فرض تنزیل صفر و تورم صفر و به قیمت‌های سال صفر محاسبه شده است .

۲۱- مستندات قیمت گذاری و ارزیابی ها:

کلیه قیمت گذاریها برابر نظریه هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به عضویت آقایان: و و می باشد که تحت شماره مورخه در اندیکاتور شهرداری بناب ثبت شده است. تصویر نظریه:

--	--

۲۲- تشریفات قانونی لازم :

ردیف	فرآیند	ردیف	فرآیند
۱	احصاء فرصتهای سرمایه گذاری	۱۱	تدوین بسته مشارکتی (نسخه نهایی)

۲	تهیه مستندات لازم	۱۲	تدوین اسناد فراخوان
۳	تدوین بسته مشارکتی (نسخه اولیه)	۱۳	تدوین پیش نویس قرارداد مشارکت
۴	بررسی اولیه بسته مشارکتی در سازمان وانجام اصلاحات لازم	۱۴	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای جزییات
۵	اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای کلیات بسته	۱۵	اخذ مصوبه هیات مدیره برای جزییات
۶	اخذ مصوبه هیات مدیره برای کلیات بسته	۱۶	انتشار فراخوان و تبلیغ و اطلاع رسانی
۷	کمیسیون ماده ۵ در صورت نیاز	۱۷	بازگشایی پاکات الف و ب در کارگروه کارشناسی
۸	استعلامات لازم از قبیل حرایم	۱۸	بازگشایی پاکت ج در هیات مدیره
۹	بازاریابی و تورهای بازدید از فرصتها و همایش ها	۱۹	عقد قرارداد و ابلاغ
۱۰	تهیه لیستوفر مصالح و ارزیابی عناصر مشارکت توسط کارشناسان رسمی - آورده سرمایه گذار(هزینه های ساخت و تجهیزو..) - درآمد ، هزینه ، سود و طول دوران مشارکت.	۲۰	اخذ ضمانت نامه ها تحويل زمین و شروع پروژه و نظارت

۲۳- سایر توضیحات لازم : پیشنهاد میشود از برندهای معروف استانی ویا کشوری در زمینه ساخت مجتمع های تجاری و یا از انبوه سازان معتبر دعوت به سرمایه گذاری شود .

۲۴- 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