



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری دانشگاه شیراز واقع در چهارراه ادبیات



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات

مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات

دانشگاه شیراز در راستای انجام مأموریت اجتماعی و فرهنگی خود و در راستای ایجاد منابع درآمدی پایدار نظر دارد تا در زمین کنونی دانشگاه در ضلع شمال شرقی چهارراه ادبیات یک مجتمع فرهنگی-رفاهی و تجاری مناسب با مشارکت بخش خصوصی احداث نماید.

مساحت عرصه: بالغ بر ۳۹۰۰ مترمربع

نوع کاربری: فرهنگی و تجاری

ارزش زمین: در حدود ۲۰۰ میلیارد ریال

هزینه های تراکم و پروانه ساخت: در حدود ۲۰۰ میلیارد ریال

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز جهت ساخت: در حدود ۴۵۰ میلیارد ریال



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات

به نام خدا



محل سایت

فاصله تا حافظیه : ۲۰۰ متر

فاصله تا دروازه قرآن و هتل شیراز: ۱۱۰۰ متر

فاصله تا شاهچراغ: ۲۲۰۰ متر

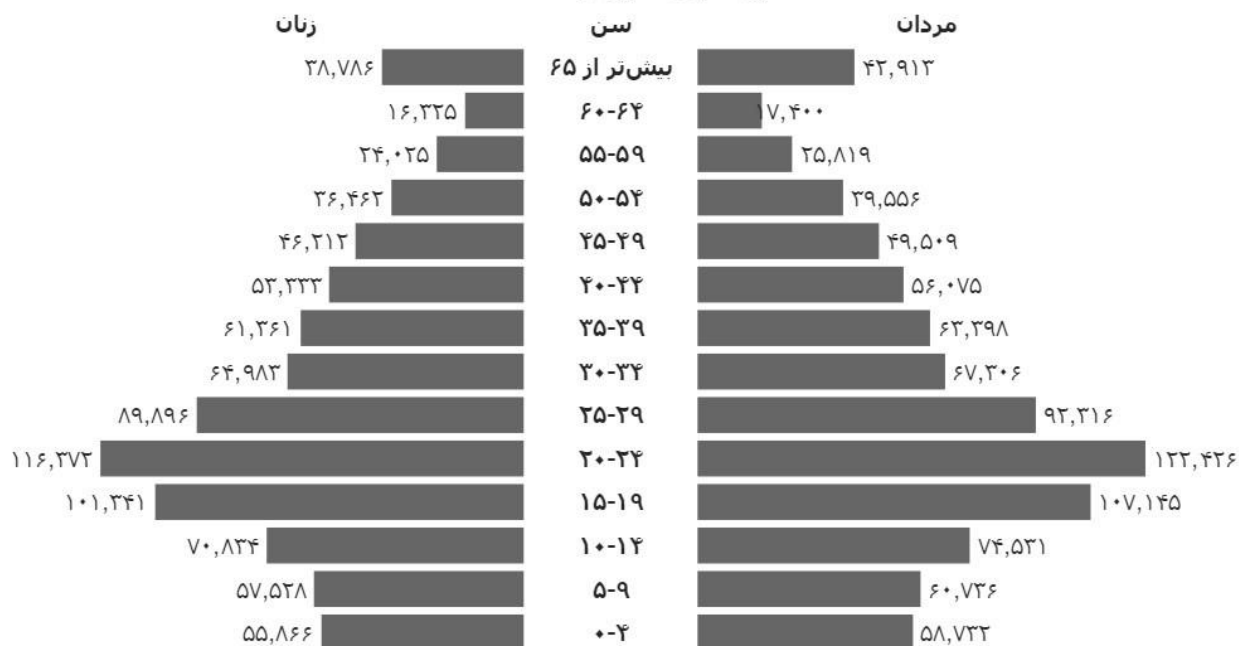
فاصله تا فرودگاه: ۹ کیلومتر

واقع در بافت قدیمی شیراز.



• خلاصه بررسی دموگرافیک شیراز و گردشگران ورودی به شهر

هرم جمعیتی شیراز در سال ۱۳۸۵ [۴۴]



۶۵ درصد از جمعیت این شهر زیر ۳۵ سال سن دارند و بیش از ۱۹۰ هزار نفر از جمعیت شهر شیراز در منطقه ۳ این شهر زندگی میکنند که این عدد ۱۴ درصد از جمعیت شیراز را تشکیل داده و از منطقه ۳ شهرداری شیراز منطقه ای با تراکم بالا ساخته است. تعداد نفرشب اقامت برای شهر شیراز از محل گردشگران ملی بیش از ۸ میلیون نفرشب برآورد میگردد. در سال ۹۳ با توجه به افزایش ۲۵ درصدی تعداد گردشگر خارجی در سه ماهه نخست سال نسبت به زمان مشابه در سال گذشته، حدود ۱۵۰ هزار نفر از شیراز بازدید کرده و میکنند. طبق آمار سازمان گردشگری استان فارس، حافظیه بعنوان اصلی ترین مقصد بازدید شده در شهر شیراز بشمار میرود و یک چهارم از کل بازدیدهای انجام شده را به خود اختصاص می دهد.



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات

با توجه به آمار و اعداد فوق میتوان نتیجه گرفت علیرغم واقع شدن قطعات مورد بحث این پروژه در بافت قدیمی شهر، لیکن بعلمت قرارگرفتن در همسایگی پر رفت و آمدترین مرکز گردشگری شیراز، مخاطب اصلی این پروژه در درجه اول میتواند گردشگران داخلی و خارجی و در درجه دوم شهروندان شیراز باشد.

• پیشنهاد ساخت

جدول کاربری ها و ساختمان تجاری

طبقه	کاربری	فعالیت	زیر بنا (متر مربع)	سطح اشغال (درصد)	زیر بنای کل (متر مربع)
زیر زمین ۲-	پارکینگ		۳۹۰۰	۱۰۰,۰٪	۱۷,۹۴۰
زیر زمین ۱-	تجاری	کاربری های تجاری	۲۳۴۰	۶۰,۰٪	
همکف	تجاری	کاربری های تجاری	۲۳۴۰	۶۰,۰٪	
+۱	تجاری	کاربری های تجاری	۱۹۵۰	۵۰,۰٪	
+۲	تجاری	کاربری های تجاری	۱۹۵۰	۵۰,۰٪	
+۳	تجاری	کاربری های تجاری	۱۹۵۰	۵۰,۰٪	
+۴	کافی شاپ-رستوران گردان	کاربری های تجاری	۱۹۵۰	۵۰,۰٪	
+۵	کافی شاپ-رستوران گردان	کاربری های تجاری	۱۵۶۰	۴۰,۰٪	
مترائز زمین ساختمان			۳,۹۰۰	متر مربع	
کل مترائز :			۱۷,۹۴۰	متر مربع	
مترائز کل زمین :			۳,۹۰۰	متر مربع	



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات

طرف سرمایه گذار ، عهده دار طراحی و ساخت قطعه ۳۹۰۰ متری واقع در ضلع شمال شرقی چهارراه ادبیات به شرح و کیفیت ذکر شده در جدول بالا به عنوان طراح و سازنده و دانشگاه شیراز به عنوان آورنده زمین و هزینه های عوارض، در قالب عقد مشارکت مدنی به همکاری خواهند پرداخت. ضمناً کلیه امور اداری و پیگیری های لازم جهت اخذ مجوزهای لازم برعهده طرف سرمایه گذار خواهد بود.

• خلاصه برآورد هزینه های ساخت و سرمایه گذاری

خلاصه برآورد هزینه های سرمایه گذاری به شرح ذیل است:

شرح	مبلغ (ارقام به میلیون ریال)
ارزش زمین	۱۹۵,۰۰۰
عوارض تراکم و پروانه ساختمانی	۱۹۲,۸۰۷
ساخت و اجرا	۴۴۸,۵۰۰
طراحی (۲,۵٪ هزینه های اجرا)	۱۱,۲۱۳
جمع	۸۴۷,۵۲۰

آورده دانشگاه شیراز زمین و پروانه تخریب و نوسازی از شهرداری مطابق با طرح و نقشه های توافقی با سرمایه گذار بوده و آورده سرمایه گذار، طراحی، ساخت و تجهیز پروژه و انجام کلیه مراحل اداری و انجام امور مربوط به اخذ مجوزهای لازم میباشد.

طول مدت دوره ساخت ۳ سال در نظر گرفته شده است.

کلیه اعداد و ارقام فروش برابر با ارزش فعلی آنها ارزش گذاری گردیده اند. کلیه اعداد میلیون ریال هستند.

جدول تخمینی فروش نیز به شرح ذیل میباشد. لازم به ذکر است این قیمت ها با توجه به پروژه های مشابه در حال اجرا و یا پروژه های اجرا شده و در حال بهره برداری در نقاط مختلف شیراز تهیه و برآورد شده اند. بدیهی است که فروش این واحدها میتواند بصورت پیش فروش از همان ابتدای شروع پروژه آغاز گردد.



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات

پیش بینی فروش

کاربری	سطح زیر بنا (متر مربع)	درصد قابل فروش	متراژ قابل فروش	بهای واحد	قیمت کل فروش
تجاری (Gold)	۶,۶۳۰	٪۶۵	۴,۳۱۰	۲۵۰	۱,۰۷۷,۳۷۵
تجاری (Silver)	۱,۹۵۰	٪۶۵	۱,۲۶۸	۲۰۰	۲۵۳,۵۰۰
تجاری (Bronze)	۱,۹۵۰	٪۸۵	۱,۶۵۸	۱۷۵	۲۹۰,۰۶۳
کافی شاپ گردان	۱,۰۵۳	٪۸۵	۸۹۵	۱۰۰	۸۹,۵۰۵
رستوران گردان	۲,۴۵۷	٪۸۵	۲,۰۸۸	۱۰۰	۲۰۸,۸۴۵
پارکینگ	۳,۹۰۰	٪۵۰	۱,۹۵۰	۱۰	۱۹,۵۰۰
جمع:					۱,۹۳۸,۷۸۸

برآورد سود پروژه نیز به شرح ذیل است:

شرح	کل	سرمایه گذار	دانشگاه شیراز
مبلغ آورده	۸۴۷,۵۲۰	۴۵۹,۷۱۳	۳۸۷,۸۰۷
درصد آورده	٪۱۰۰	۵۴,۲٪	۴۵,۸٪
سهم از فروش	۱,۹۳۸,۷۸۸	۱,۰۵۱,۶۳۹	۸۸۷,۱۴۸
سهم از سود (بدون لحاظ هزینه های فروش)	۱,۰۹۱,۲۶۸	۵۹۱,۹۲۷	۴۹۹,۳۴۱



مشارکت برای احداث مجتمع فرهنگی-رفاهی تجاری ادبیات

نسبت سود خالص پروژه به فروش	۵۳٪
نسبت سود خالص به کل هزینه های سرمایه گذاری	۱۱۴٪
نسبت کل هزینه های سرمایه گذاری به فروش	۴۷٪

• سایر خدمات

در راستای برند سازی و ارتقاء پروژه و اعتماد سازی میان مشتریان یکی از خدمات طرف سرمایه گذار، بر عهده گرفتن خدمات مدیریت بهره برداری پروژه می باشد. این خدمات بلافاصله بعد از اتمام پروژه قابل ارائه بوده و شامل موارد ذیل می شود:

۱. الزامات مدیریت مجموعه و فضاهای مرتبط با آن
۲. تدوین برنامه و سیاستهای کلی و اجرای عملیات بازسازی و تغییرات ساختمانی، تعمیر و نگهداری، نظافت، امنیت و ...
۳. راهنمای واگذاری و طراحی داخلی واحد های تجاری
۴. تهیه پیشنهادات و طرح نمای موقت در هنگام تغییر دکوراسیون واحدهای تجاری یا عملیات عمرانی
۵. ارائه خدمات مدیریت اجاره و مستاجرین در صورت درخواست شریک / شرکاء