
برج اداری و تجاری خلیج فارس

Persian Gulf Business and Office Tower

برج اداری و تجاری خلیج فارس

این برج در حاشیه میدان نمایشگاه و گذرگاه های اصلی ، در مجاورت کوه گرانیتهی مجموعه – که یکی از شاخصه های منحصر به فرد منطقه است – جانمایی شده و از سیمای شهری بسیار مناسبی برخوردار می باشد .

برج مذکور با زیربنای ۱۶۵۳۰ مترمربع در زمینی به وسعت ۲۰۰۰ مترمربع در ۱۲ طبقه، با کاربری مرکز دفاتر اداری - تجاری و نمایندگی های شرکت های بین المللی ، به عنوان شاخص و المان مجموعه مطرح می گردد.

موقعیت مکانی استثنایی حاصل از قرار گرفتن در بطن یکی از بزرگ ترین بنگاه های اقتصادی کشور در کنار استفاده از تکنولوژی نوین صنعت ساختمانی و مکان یابی و زوایای دید بصری خاص، این مجموعه را به نمونه ای منحصر به فرد مبدل می سازد.

این مجموعه بر اساس شرایط بهره برداری دیگری نیز قابل محاسبه است که در صورت تمایل جهت اخذ اطلاعات بیشتر می توانید با خانم مهندس سرشار، مسئول طرحهای توسعه نمایشگاه بین المللی مشهد تماس حاصل فرمایید.
تلفاکس: ۰۵۱۱-۵۰۰۵۴۰۳

<http://www.expo.ir/investment>
sarshar@expo.irE-mail:

مبانی و اطلاعات اولیه	
نوع پروژه در طرح:	برج اداری تجاری خلیج فارس
متراژ پروژه (متر):	16,530
قیمت ساخت به ازای هر متر	7,000,000
عمر مفید (سال):	25
تعداد افراد در حال کار:	0
حقوق ماهانه هر نفر امسال (ریال):	4,000,000
بازدید کننده روزانه (نفر):	0
قیمت بلیط ورودی برای هر نفر(ریال):	0
درآمد روزانه	70,000,000

سال	درآمد	هزینه جاری	سود عملیاتی	سود عملیاتی - استهلاک	مالیات	سود خالص
سال اول	25,550,000,000	1,277,500,000	24,272,500,000	19,644,100,000	4,911,025,000	14,733,075,000
سال دوم	30,660,000,000	1,533,000,000	29,127,000,000	29,127,000,000	7,281,750,000	21,845,250,000
سال سوم	36,792,000,000	1,839,600,000	34,952,400,000	34,952,400,000	8,738,100,000	26,214,300,000
سال چهارم	44,150,400,000	2,207,520,000	41,942,880,000	41,942,880,000	10,485,720,000	31,457,160,000
سال پنجم	52,980,480,000	2,649,024,000	50,331,456,000	50,331,456,000	12,582,864,000	37,748,592,000

خالص نقدینگی	سهام نمایشگاه	سهام سرمایه گذار
19,361,475,000	6,815,252,211	12,546,222,789
26,473,650,000	9,318,742,591	17,154,907,409
30,842,700,000	10,856,651,127	19,986,048,873
36,085,560,000	12,702,141,370	23,383,418,630
42,376,992,000	14,916,729,662	27,460,262,338

آورده نمایشگاه	
5000	متراز عرصه
1000000	نرخ زمین
5000000000	قیمت زمین
57855000000	امتیازات و انشعابات
62855000000	جمع آورده نمایشگاه

سرمایه گذاری اولیه		
0.35	62,855,000,000	آورده نمایشگاه
0.65	۱۱۵۷۱۰۰۰۰۰۰	بهای ساخت (آورده سرمایه گذار)
1.00	178,565,000,000	جمع

دوره بازگشت سرمایه 9.2 سال

در مورد پروژه مالیات با نرخ ۲۵ درصد محاسبه شده و معافیت‌های احتمالی مربوط به منطقه گردشگری لحاظ نگردیده است.

فضاهای عمومی در این پروژه محاسبه نشده است و فضای کلی تجاری و اداری با یک نرخ محاسبه شده است. با توجه به منطقی بودن نرخ اجاره فضاها این مبنای محاسبه منطقی قابل توجه است که بازگشت سرمایه گذاری این پروژه بر اساس فروش واحدها محاسبه نشده و مبنای اجاره لحاظ شده است. همچنین مالیات در این نوع کسب و کار (اجاره فضای کار) عموماً ۲۵ درصد محاسبه نمی شود و شکل حاضر محاسبه بدترین حالت احتمالی است.

اعداد ارایه شده برآوردهای کلی هستند و جهت عقد قرارداد محاسبات جزئی و دقیق ارایه می گردد.

امتیازات ویژه و نحوه سرمایه گذاری در نمایشگاه مشهد

نمایشگاه بین المللی مشهد با ۶۵ هکتار زمین در شمال غربی مشهد در مفصل اتصال شهر مشهد به ییلاقات قرار گرفته است. این مجموعه در فعالیت کنونی با بیش از ۳/۵ میلیون بازدیدکننده در سال یکی از مهمترین مراکز اجتماعات در مشهد به شمار می رود.

این مجموعه علاوه بر تعریف و تاسیس اولین منطقه گردشگری تجاری و معرفی مفهوم گردشگری رویداد و تبیین الزامات گردشگران همایشی و نمایشگاه توانسته نقش مهمی در اقتصاد منطقه شرق کشور و کشورهای همسایه داشته باشد. نمایشگاه مشهد بر اساس استراتژی تدوین شده خود چشم انداز خود را به عنوان دروازه اقتصادی آسیای میانه حفظ نموده است و با برگزاری نمایشگاههای مختلف داخل و خارج کشور این نقش محوری را منحصربفرد نموده است.

در سال ۸۷ وزارت بازرگانی برای اولین بار با ارزیابی شرکتهای نمایشگاهی کشور نمایشگاه مشهد را به عنوان نمایشگاه برتر ایران انتخاب نمود.

هر ساله بیش از ۳۴ عنوان نمایشگاهی در قالب ۲۸ دوره در این مجموعه برگزار می شود و پرتراکم ترین تقویم نمایشگاهی کشور و بیشترین روزهای فعالیت مربوط به این نمایشگاه است.

امکانات و تجهیزات نمایشگاهی و طراحی زیبای سالنها و فضاهای عمومی باعث شده کیفیت برگزاری نمایشگاهها در این مرکز قابل مقایسه با سایر مجموعه ها نباشد و تجهیزات مدرن و خدمات ویژه این مجموعه پیشتاز صنعت نمایشگاهی کشور است.

مشهد با داشتن بیش از نیمی از ظرفیت هتل های کشور بیش از ۱۲۰ پرواز در روز و سالانه ۲۰ میلیون زائر داخلی و حدود ۸۰۰ هزار نفر زائر خارجی، پتانسیل بزرگی در سرمایه گذاری های مطالعه شده و صحیح است.

با توجه به توسعه روز افزون فعالیتهای این مجموعه به عنوان فعالترین نمایشگاه کشور و اولین منطقه نمونه گردشگری-تجاری کشور ، پروژه های مختلفی در این مجموعه در موقعیتی بی نظیر برنامه ریزی شده است و مجموعه نمایشگاه رویکرد خود را بر مبنای مشارکت بخشهای تخصصی کسب و کار و رویکردهای حرفه ای در اجرای پروژه های مکمل فعالیتهای نمایشگاهی تنظیم نموده است. فعالیتهای نمایشگاهی - همایشی اگر چه خود به عنوان یک رشته پررونق اقتصادی در دنیا مطرح هستند و بخش عمده ای از برنامه ریزیهای توسعه منطقه ای و برنامه های بازاریابی و فروش مبتنی بر فعالیتهای نمایشگاهی

هستند و بسیاری از شرکتهای بخش خصوصی در سراسر دنیا در این رشته صنعتی-تجاری سرمایه گذاری نموده اند، اما فعالیتهای مکمل این رشته مانند خدمات اقامتی، تفریحی و خدمات سفر و نیز سایر خدمات جنبی نمایشگاهها که در خدمت غرفه داران و بازدیدکنندگان قرار می گیرد امکانات تجاری ویژه ای را سبب می شوند که رونق این بخش را حتی قابل توجه تر می کنند، خصوصا توجه به این موضوع مهم است که فعالیتهای مکمل نمایشگاهی واجد تخصصهایی در بهره برداری است که در خارج از صنعت نمایشگاهها نیز قابل حصول است و برای بسیاری از مجموعه های مرتبط با خدمات امکان ایجاد کسب کار مکمل نمایشگاه وجود دارد.

این امر باعث شده مدیران نمایشگاه اولویت سرمایه گذاری بهره برداری تخصصی را در تعریف شرایط مشارکت و سرمایه گذاری در پروژه های نمایشگاهی لحاظ نمایند.

مجموعه پروژه های نمایشگاه مشهد بخشهایی مختلف یک مجموعه از طرح جامع نمایشگاه را شامل می شود که در صورت سرمایه گذاری شما در هر بخش، سایر بخشها توسط خود مجموعه نمایشگاه تکمیل خواهد شد و دغدغه ای جهت تکمیل چرخه پروژه ها بر اساس اولویت بندی ها وجود ندارد.

کارکردهای پیشنهادی فوق بر اساس نظرات مشاورین به نام و متخصصین مطرح کشور تهیه شده و ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و تعاملات پروژه ها بر یکدیگر در نظر گرفته شده است. در این مجموعه همچنین در ادامه جهت طراحی های بخشهای اصلی فاز ۱ و ۲ طرح جامع و بخشی از طراحی های مفهومی عناصر اصلی از نظرات مشاورین خارجی که در این زمینه صاحب نظر هستند استفاده می شود که پروسه مناقصه بین المللی آن آغاز گردیده است.

ابعاد مختلف سرمایه گذاری و تنوع کارکردها باعث می شود که امکان انتخاب زمینه های سرمایه گذاری همچنین تنوع اندازه سرمایه گذاری وجود داشته باشد. این امکان باعث می شود سرمایه گذاری در اندازه های مختلف برای سرمایه گذاران مقدور باشد.

ساختار مدیریتی قوی، حمایت بخشهای دولتی، ترکیب سهامداران و ویژگیهای موقعیتی اراضی نمایشگاه باعث می شود که سرمایه گذاری در نمایشگاه با موفقیت تضمین شده همراه باشد اما علاوه بر آن مجموعه نمایشگاه موفقیت سرمایه گذاری را رسماً تضمین می نماید.

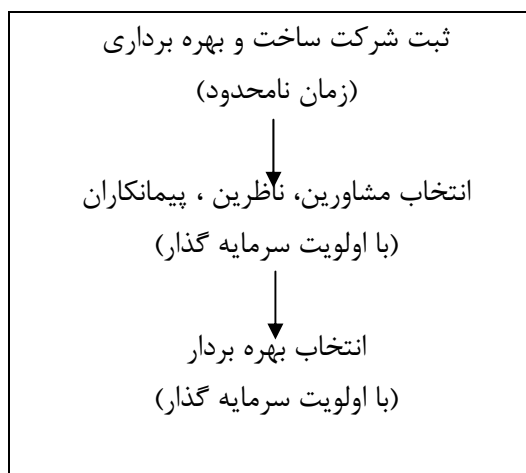
شرایط مشارکت در پروژه ها

(۱) نحوه مشارکت

- نحوه مشارکت در پروژه ها بر اساس نوع پرونده و برنامه های سرمایه گذار جهت بهره برداری و نحوه ساخت قابل مذاکره است. به لحاظ شناخت کلی تر پروژه ها برآوردهای اولیه طرحها ارائه می گردد و لازم به ذکر است که ارقام داده شده برآوردهای کلی هستند و چنانچه سرمایه گذار محترم تمایل داشته باشد طرح دقیق تفضیلی به همراه مشخصات کامل اقتصادی که با استانداردهای بین المللی تهیه شده است (مطابق با طرحهای UNIDO) ارائه می گردد.
 - همچنین ارقام مربوط به سهم آورده نمایشگاه (بهای زمین عرضه پروژه، سهم انشعابات، مجوزها، پروانه ساخت و ...) بر اساس ارقام دقیق و نظر کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به روز می شود.
 - برآوردهای انجام شده جهت تعداد مشتری و بازدیدکننده و قیمت‌های فروش بر اساس روال حاضر، برنامه های آتی و نمونه های مشابه انجام شده است و این ارقام می تواند با توجه به نوع برنامه سرمایه گذار در ساخت و بهره برداری تغییر نماید، اعداد ارائه شده حاضر برآوردهای فعلی به نسبت هزینه ساخت با نگاهی محتاطانه تنظیم شده است.
- (۲) **مبنای کلی نحوه مشارکت**، ثبت و راه اندازی شرکت، ساخت و بهره برداری موضوع پروژه است که در آن شرکت آورده نمایشگاه به صورت سهم عرصه پروژه، انشعابات، مجوزها و پروانه محاسبه می شود و مالکیت آن به شرکت مذکور منتقل می شود. همچنین سهم سرمایه گذاری سرمایه گذار چنانچه در مقطع زمانی محدود و مشخصی انجام شود به همین نحو محاسبه و به سرمایه شرکت اضافه می شود. در صورت زمانبر بودن فرایند سرمایه گذاری، ارزش زمانی سرمایه گذاری محاسبه و در سهام شرکت لحاظ می گردد.- محاسبه نرخ بازگشت سرمایه و حدود بازدهی پروژه بر مبنای سهم سرمایه گذار از سود شرکت بهره برداری است که به نسبت سهام تقسیم شده است
- با توجه به اطمینان نمایشگاه از سود دهی پروژه های تعریف شده سود سرمایه گذار معادل سپرده بانکی دراز مدت در هر سال توسط نمایشگاه بین المللی مشهد تضمین می شود.

- فرایند مذاکرات سرمایه گذاری به شرح زیر است:

سرمایه گذار	نمایشگاه بین المللی مشهد
انتخاب موضوع/موضوعات سرمایه گذاری اعلام کتبی به همراه مشخصات حقوقی و سوابق سرمایه گذار	دریافت بررسی و رایحه مشخصات کامل و جزئیات پروژه ها
بررسی طرحها و مشخصات اقتصادی اعلام میزان سرمایه گذاری و شرایط زمانبندی ساخت	اعلام دقیق مشخصات فنی و اجرای طرح به همراه نرخهای کارشناسی شده و مستندات عرصه و پروانه



لازم به ذکر است که شرکت نمایشگاه در خصوص سرمایه گذاران متخصص در بهره برداری شرایط را بر اساس بهره برداری سرمایه گذار تعریف نموده و ساختار مدیریتی طرحها را بر این اساس تسهیل و اولویت بهره برداری را در اختیار سرمایه گذار قرار می دهد.

