

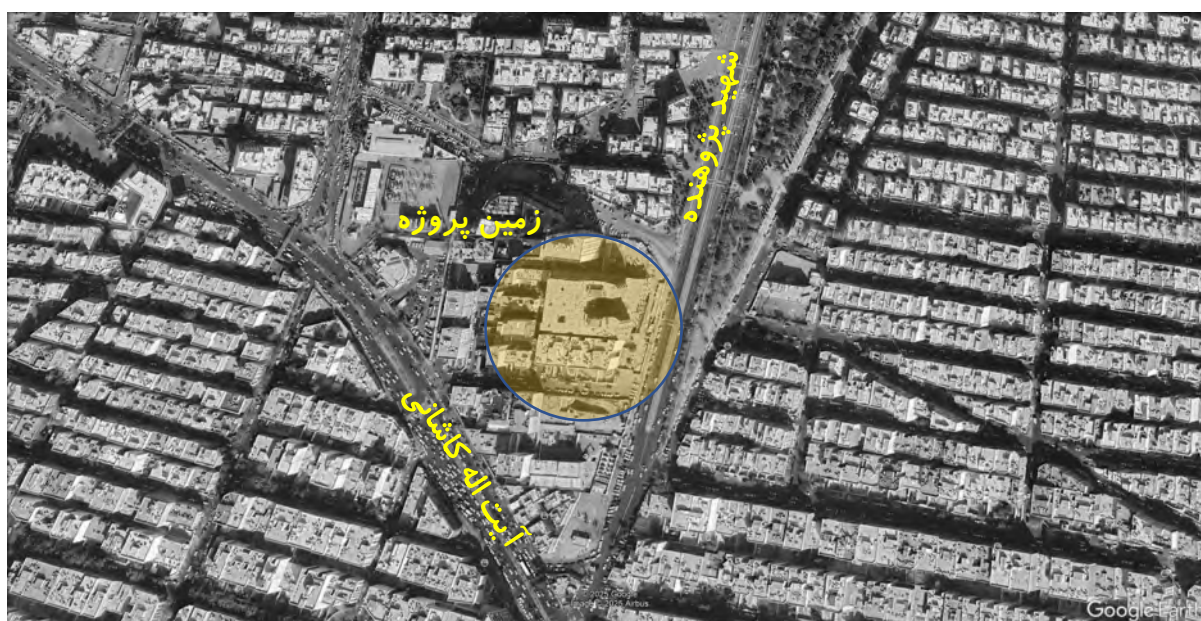
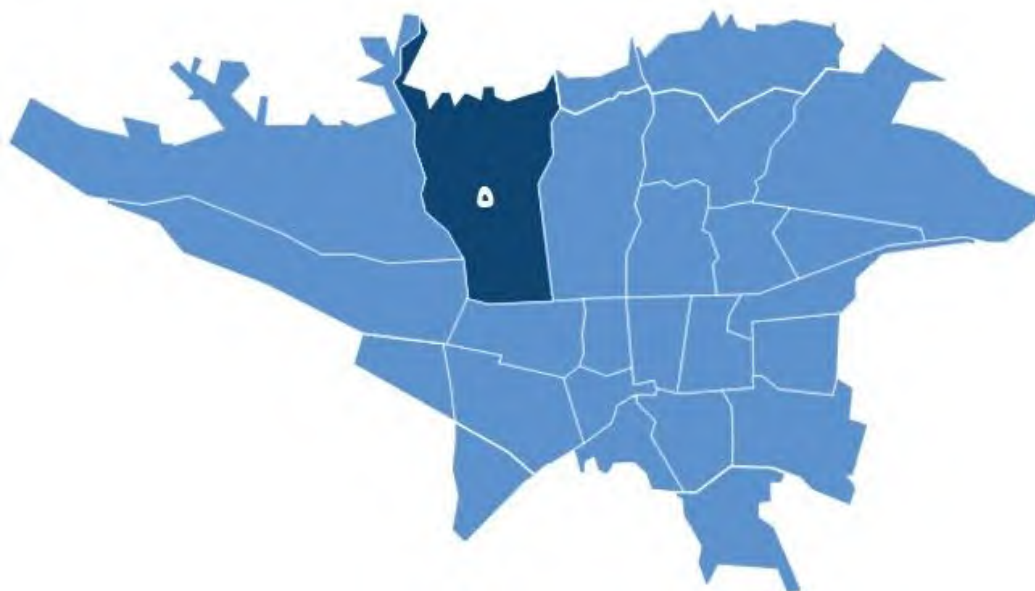


معرفی پروژه تجاری اداری چهار فصل (اطلس شاهین)

نیک پی سازه قرن

معرفی پروژه

پروژه تجاری- اداری چهارفصل (اطلس شاهین) در زمینی به مساحت ۴,۶۶۶ مترمربع در منطقه ۵ شهرداری تهران در موقعیت تقریبی تقاطع بلوار شاهین و آیت اله کاشانی واقع شده است. ملک موصوف از شرق به بلوار شهید پژوهنده (شاهین جنوبی) و از شمال به خیابان نیرو یکم محدود می شود.



مطابق آخرین گواهی عدم خلاف، ساختمان دارای کاربری های تثبیت شده تجاری، اداری، فرهنگی، ورزشی و رستوران است.

زیربنای مفید اداری حدود ۱۳,۱۷۰ مترمربع و زیربنای مفید تجاری و ورزشی تقریباً ۵,۲۷۰ مترمربع می باشد.

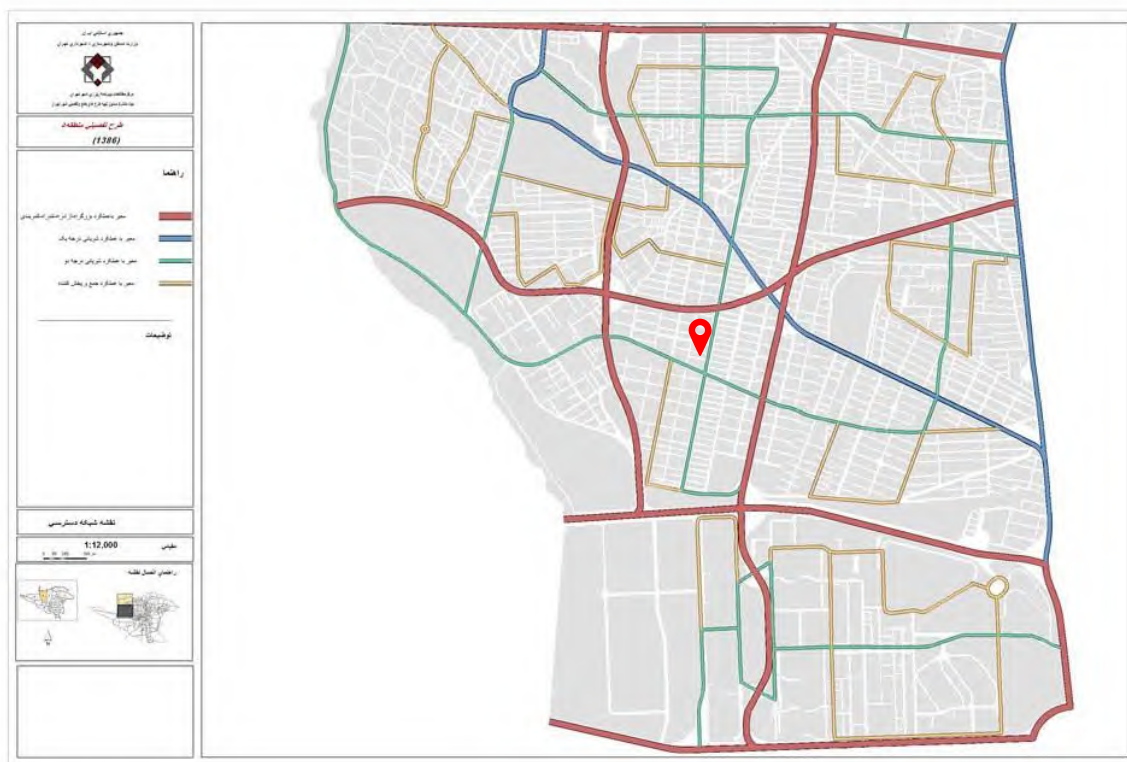
با توجه به شرایط خاص و ویژه پروژه و جانمایی آن، پیگیری های لازم برای افزودن دو طبقه به پروژه با لحاظ اصول فنی مهندسی و شهرسازی انجام شده و این مهم در حال انجام است.



نقاط قوت پروژه

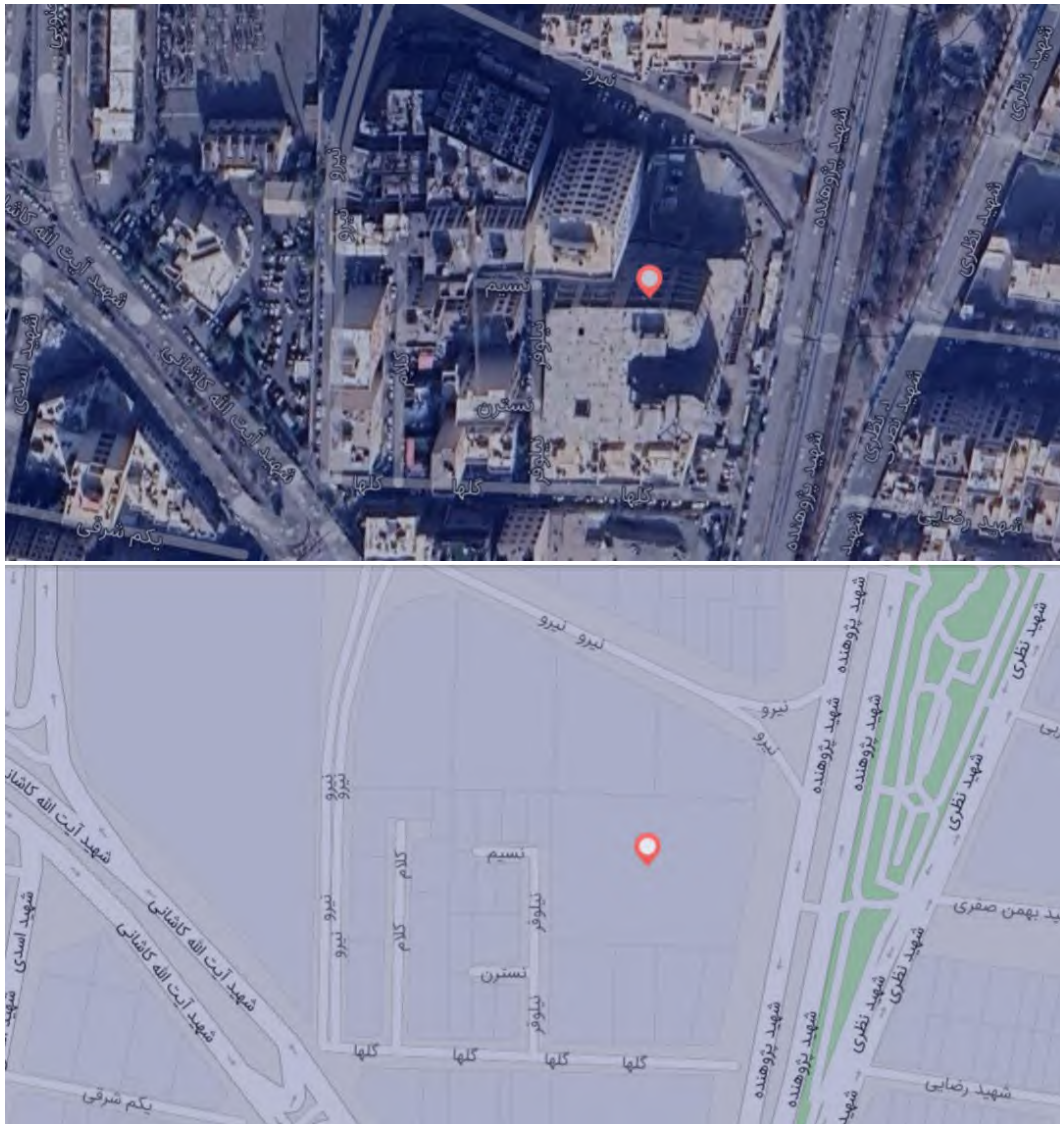
قرارگیری در مجاورت بلوار شاهین(شهید پژوهنده) باعث شده تا پروژه در عین حالیکه از گره های ترافیکی منطقه دور مانده است، دسترسی آسانی به بزرگراه شهید همت، بلوار آیت اله کاشانی و بزرگراه شهید ستاری داشته باشد.

به لحاظ مسیرهای دسترسی، موقعیت پروژه در معابر و بزرگراه های منطقه جانمایی شده است.



با وجود اینکه تعدادی مجتمع تجاری مانند مجتمع کوروش یا مگا مال در محدوده منطقه پنج ساخته شده و در حال بهره برداری است، اما تفاوت کاربری ها این پروژه را متمایز می نماید.

یکی دیگر از نقاط قوت پروژه حاضر، قرارگیری بی واسطه در بستر شهری است. وجود قطعه زمین ۱,۰۰۰ مترمربعی در ضلع شمالی پروژه که برای کاربری فضای سبز در مالکیت شهرداری است باعث می شود تا بتوان بدون محدودیت های متعارف، ارتباطی صحیح و مناسب بین فضای شهری و محوطه پروژه برقرار کرد. همچنین می توان این فضا را به کاربری فرهنگی نظیر سینما، تئاتر روباز، کنسرت روباز، گیم سنتر و از این قبیل کاربردها اختصاص داد.



طراحی پروژه

طراحی معماری و نمای پروژه توسط دفتر مهندس فرزاد دلیری انجام گرفته است. نمای مدرن پروژه در میان انبوه ساختمان های اداری با نمای کلاسیک منطقه، بسیار متمایز و درخشان بوده و در مقایسه با نماهای شیشه ای و کامپوزیت ساختمان های تجاری منطقه نیز، تفاوت خود را نشان می دهد.





طراحی داخلی

طراحی داخلی پروژه شامل مشاعات استاندارد و واحدهای اداری با نورگیری طبیعی بالا از دیگر نقاط قوت پروژه به حساب می آید. تنوع متراژ در واحدهای اداری نیز باعث حداقلی شدن فضاهای پرت در پروژه گردیده است.





پیشرفت پروژه

از زمان تحویل گرفتن پروژه توسط سازنده، عملیات اجرای سفتکاری در دستور کار قرار گرفته و پیشرفت این بخش حدود ۲۰٪ بوده است.







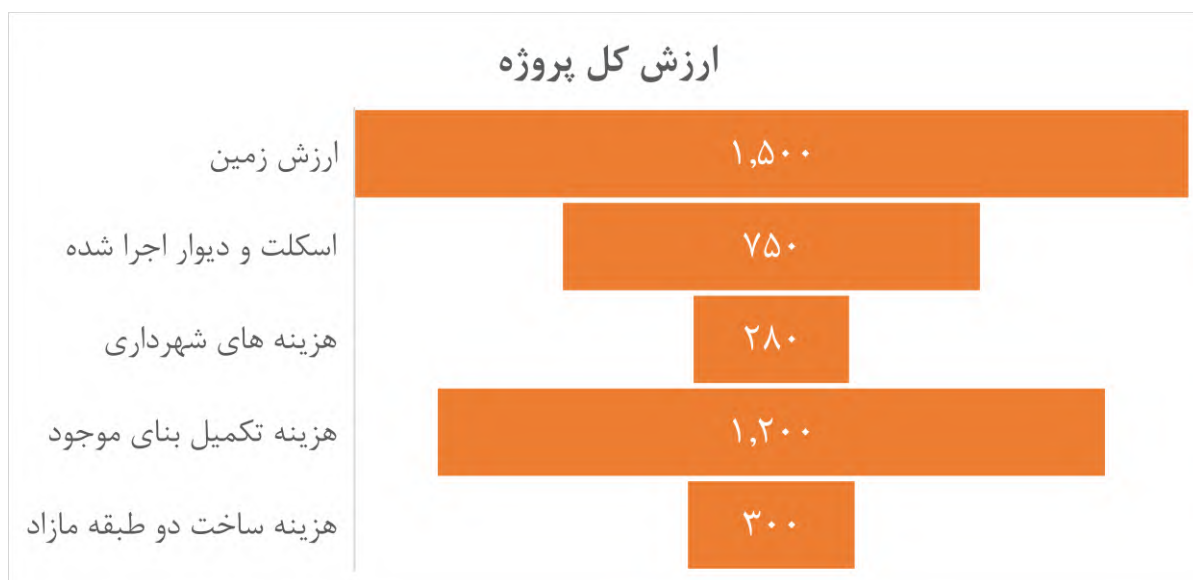
ارزش مالی پروژه

ارزش زمین پروژه در زمان تهیه گزارش در حدود ۱.۵ همت برآورد می گردد.

اسکلت فلزی ۱۳ طبقه اجرا شده به همراه دیوارهای حائل و سقف ها نیز در حدود ۷۵۰ میلیارد تومان ارزیابی می گردد.

پیش بینی می شود برای اتمام عملیات ساخت پروژه با در نظر گرفتن دو طبقه اضافه ۱.۵ همت دیگر اعتبار مورد نیاز باشد.

هزینه های شهرداری بابت اخذ پروانه و عوارض پرداختی برای گواهی عدم خلاف تاکنون حدود ۱۸۰ میلیارد بوده و پیش بینی می شود تا اتمام کار حدود ۱۰۰ میلیارد دیگر در این خصوص می بایست هزینه گردد.



از طرفی با توجه به قیمت منطقه برای معامله واحدهای تجاری و اداری و با در نظر گرفتن قیمت فروش ۲۵۰ میلیون تومانی برای هر مترمربع اداری و ۳۵۰ میلیون تومانی برای متوسط هر مترمربع تجاری، ورزشی و ۴۰۰ میلیون برای هر مترمربع رستوران، ارزش فروش پروژه حدود ۸ همت برآورد می شود.

با توجه به سناریوهای مطروحه برای سرمایه گذاری، نقدینگی مورد نیاز برای اتمام ساخت پروژه در حالت بهینه حدود ۵۰۰ میلیارد تومان برآورد می گردد.

مدت زمان ساخت پروژه

مطابق قرارداد مشارکت امضا و مبادله شده بین مالک و سازنده پروژه، مدت زمان اتمام عملیات ساخت ۲۴ ماه توافق شده است که با توجه به افزایش طبقات، پیش بینی می گردد زمانی در حدود ۹ ماه به مدت اولیه قرارداد اضافه شود.

سهم شرکت عمرانی نیک پی سازه قرن در پروژه

شرکت نیک پی سازه قرن بعنوان سازنده پروژه، قرارداد مشارکتی را با مالکین به امضا رسانده که طی آن سهم سازنده ۳۳٪ از کاربری های تجاری و ورزشی، ۱۰۰٪ طبقات دوم و چهارم از کاربری اداری و ۵۰٪ از طبقه هفتم با کاربری اداری و ۵۰٪ از طبقه هشتم با کاربری رستوران و فودکورت و بام(روف گاردن) پروژه است.

سهم شرکت نیک پی سازه قرن از درآمد پروژه حدود ۳ هزار میلیارد تومان تخمین زده می شود.

پیشنهاد مشارکت با شهرداری به عنوان مالک قطعه زمین ۱,۲۰۰ مترمربعی شمال پروژه توسط شرکت نیک پی سازه قرن به عنوان پروژه ای مستقل به شهرداری ارائه گردیده و در حال پیگیری است تا بتوان در قطعه زمین مذکور خدماتی از قبیل سالن کنسرت روباز، سالن سینما و گیم سنتر ارائه نمود تا با افزایش تنوع خدمات قابل ارائه توسط مجموعه، امکان تسهیل در فروش واحدهای تجاری را فراهم آورده، درآمدی مستمر و پایدار برای مجموعه ایجاد گردد.