



ARMAN Industrial Group

شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان

پروژهی جمهوری | خیابان بابی ساندز

فهرست مطالب

موقعیت مکانی

درباره‌ی پروژه و مزیت‌های آن

اطلاعات پروژه

رویکردها و کاربری‌های پیشنهادی

● فضاهای گردهمایی خصوصی / نمونه‌ها

● فضاهای اقامتی و سکونتگاهی خاص / نمونه‌ها

● فضاهای ارایه محصولات هنری و فرهنگی / نمونه‌ها

● سالن‌های پذیرایی و رستوران سنتی / نمونه‌ها

تصاویر وضع موجود پروژه

نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی

موقعیت مکانی و مزیت های پروژه

زمین این پروژه در تهران، خیابان جمهوری، خیابان فردوسی، خیابان نوفل لوشاتو خیابان بابی سنذر و روبروی سفارت انگلستان پلاک ۲۶ - ۲۸ - ۳۰ واقع است.

LISTEN TO THE
OLDS



درباره پروژهی جمهوری، خیابان بابی ساندرز

پروژه زمین و بناهای جمهوری – بابی ساندرز، ساختمان‌هایی با قدمت متعلق به دوره‌ی قاجار و پهلوی است که بنا به روایتی در یک دوره‌ی زمانی، متعلق به خانواده دیبا بوده است. قرار داشتن این مجموعه در بافت تاریخی و فرهنگی شهر تهران و همجواری و نزدیکی آن با ۸ سفارتخانه اروپایی، ویژگی و امتیاز بسیار با اهمیتی را برای این ملک به ارمغان آورده است و می‌توان از این فرصت برای پذیرایی از میهمانان خارجی و کسب درآمد متناسب با ارزشهای خارجی استفاده نمود. ضمن اینکه موقعیت و امنیت این پروژه به جهت همجواری با سفارت انگلستان، از امتیازات ویژه این پروژه است.

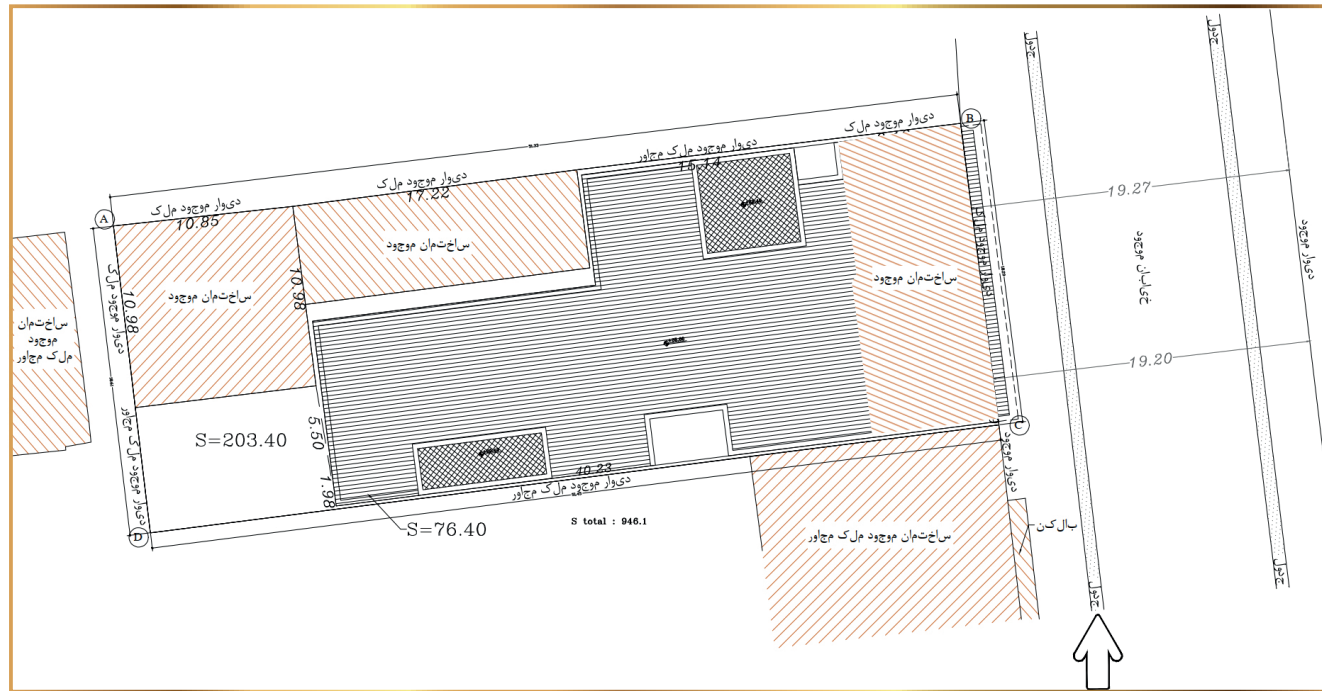


حضور در مرکزیت شهر تهران و دسترسی‌های مناسب و تقریباً هم‌تراز آن به همه‌ی نواحی شهر تهران از یکسو و نیز حضور در بافت تاریخی تهران قدیم و نزدیکی به بازار بزرگ تهران و بناهای تاریخی مرکزی شهر (ارگ قدیم تهران) جذابیت بالایی را برای این ملک با محوریت کاربری‌های متناسب با فعالیت‌های گردشگری، اقامتی و هنری ایجاد کرده است.

دیگر مزیت ارزنده‌ی این پروژه، قابلیت استفاده از فضای پارک خودرو در خیابان بابی ساندرز است که آنرا از ساختمان‌های واقع در خیابان‌های اصلی جمهوری و یا فردوسی متمایز نموده است.

اطلاعات پروژه

این پروژه شامل دو پلاک مجزای شرقی و غربی است و سه ساختمان قدیمی در آن قرار دارد که با توجه به کاربری مورد انتخاب، با رویکرد بازسازی و یا مرمت و نوسازی می‌تواند به یک مجموعه‌ی جذاب، پر مخاطب و سودآور برای سرمایه‌گذاران و مالکان خود بدل گردد.



پلاک شرقی:

مساحت: ۷۲۸ متر مربع
ابعاد: $۱۸/۵۰ \times ۴۰/۱۰$ مترمربع

پلاک غربی:

مساحت: ۲۰۸ متر مربع
ابعاد: $۱۸/۵۰ \times ۱۱/۲۵$ مترمربع

مساحت مجموع دو پلاک:

۹۴۶ متر مربع

رویکردها و کاربری های پیشنهادی

همانگونه که ذکر شد بر اساس موقعیت بسیار ارزشمند این ملک و مطالعات صورت گرفته، کاربری های اقامتی، فرهنگی و پذیرایی بعنوان سه کاربری اصلی برای این پروژه، بسیار مناسب به نظر می آید. در همین راستا فضاهای ذیل بطور خاص به سرمایه گذاران محترم پیشنهاد می شود که توضیحات پیرامون هر یک به اجمال ارایه خواهد شد:

**فضاهای اقامتی و سکونتگاهی خاص:
بوتیک هتل (اقامتگاه لوکس)**



**فضاهای قرار ملاقات و گردهمایی خصوصی:
الیت کلاب (کلوپ نخبگان)**



فضاهای برگزاری گردهمایی‌های عمومی،
سالن پذیرایی و رستوران: تالار و رستوران سنتی



فضاهای ارایه محصولات هنری و فرهنگی و
صنایع دستی : آرت گالری (نگارخانه هنری)



البته ذکر این نکته نیز ضروری است که با توجه به موقعیت پروژه، در صورت مهیا شدن شرایط و تغییر کاربری به کاربری‌های مسکونی و یا اداری، همچنان پروژه دارای توجیه اقتصادی بسیار مناسب می‌باشد.

فضاهای قرار ملاقات و گردهمایی خصوصی

برای برپایی جلسات رسمی و نیمه رسمی و حتی گردهمایی‌ها و دوره‌های تفریحی، از فضاهایی با عناوین متفاوت و کاربریهای نزدیک به هم استفاده می‌شود. فضاهایی نظیر: الیت کلاب (کلوب نخبگان)، بیزینس لائز (لژ کسب و کار)، باشگاه مدیران و یا مشتریان خاص و ... که از این میان کلوب نخبگان پیشنهاد می‌گردد:



الیت کلاب Elite Club

واژه الیت کلاب یا کلوب نخبگان، به مکانی دنج با فضاهای متنوع برای برخی گروههای نخبگی (از لحاظ سطح علمی، فرهنگی، مالی و ..) اطلاق می‌شود. فضاهای یک الیت کلاب بسته به محدودیتهای فیزیکی آن، می‌تواند شامل سالن نشست‌های نیمه رسمی و غیر رسمی، کتابخانه، رستوران، کافی شاپ، آرت گالری، فروشگاه‌های لوکس آثار هنری فرهنگی گردشگری، فضاهای مدیتیشن و ماساژ روم، فضاهای بازی، فضاهای اقامتی کوتاه مدت و ... باشد. فلسفه‌ی شکل‌گیری چنین مکانهایی، تمایل نخبگان به همنشینی با افراد هم‌سطح و حتی سطح بالاتر و به تبع آن گسترش دایره روابط و بهره‌گیری از سرویسها و خدمات ویژه این فضاها است. ایجاد حلقه‌های جدید ارتباطی و امکان شکل‌گیری فرصتهای جدید بیزینس بواسطه‌ی همنشینی‌ها و دوستی‌های شکل گرفته در الیت کلاب‌ها، در سایه‌ی فضایی تفریحی و غیر رسمی، جذابیت گذراندن اوقات فراغت با چشم انداز احتمال بهره‌مندی از فرصت‌های همکاری پیش رو را برای میهمانان دو چندان خواهد کرد.

ویژگی‌های الیت کلاب

بطور کلی نمونه‌ی داخلی از الیت کلاب وجود ندارد اما با بررسی نمونه‌های موفق برون‌مرزی، موارد ذیل را می‌توان بعنوان خصوصیات این مکان‌ها بیان کرد:

- فضایی بسیار خصوصی‌تر و دنج‌تر به نسبت فضاهای تفریحی – فرهنگی عمومی
- ارائه خدمات و سرویس‌های شخصی‌سازی شده در سطح بسیار بالا با ماکزیمم کیفیت
- توجه و تمرکز ویژه به طراحی فضاها و نوع و کیفیت خدمات
- هویت منحصر بفرد
- دسته‌بندی میهمانان و مخاطبان بر اساس گروه‌های نخبگی
- تمایز در حق عضویت ثابت و متغیر به سبب محدود کردن مخاطبان



پیشنادهایی برای الیت کلاب



TELL ME WHO YOUR FRIENDS ARE AND
I'LL TELL YOU WHO YOU ARE.

با توجه به مطالب گفته شده، ایجاد تمایز در ارزشهای پیشنهادی چه در طراحی فضا و چه در تعریف خدمات قابل ارائه و کیفیت آنها، بسیار حائز اهمیت است. اقناع مخاطب نخبه برای صرف هزینه‌های بالاتر از هزینه‌های متعارف، جهت بهره‌مندی از امکانات و خدمات الیت کلاب، نکته‌ای ظریف بوده که باید به درستی به آن پاسخ داده شود. برای ایجاد و معرفی این هویت متمایز و برجسته، موارد ذیل پیشنهاد می‌گردد:

- طراحی فیزیکی بسیار برجسته و شکیل و اجرای بسیار با کیفیت بعنوان وجه تمایز بصری مجموعه
- ایجاد فضاهایی با عملکرد منحصر بفرد و خدمات و سرویس‌های نو و یونیک جهت جلب سلیقه مخاطب
- معرفی و ایجاد آگاهی در سطح جامعه هدف از طریق تبلیغات
- بهره‌گیری از تعدادی الیت و نخبه در هر زمینه (علمی، هنری، ورزشی، تجاری و ..) بعنوان عضو افتخاری و استفاده از برند شخصی آنها جهت تبلیغات و جذب مخاطبان هم‌دسته
- میزبانی برخی نشست‌های غیر رسمی و نیمه رسمی در سطح الیت‌ها

به دلیل موقعیت ویژه پروژه جمهوری و نزدیکی آن به سفارتخانه‌های انگلستان، روسیه، آلمان، ترکیه، فرانسه و سفارت ایتالیا، می‌توان از پتانسیل نخبگان این سفارتخانه‌ها بعنوان اعضاء سطح بالای الیت کلاب جمهوری استفاده کرد.

نمونه الیت کلاب‌های برجسته جهان



نمونه کلاب‌های خصوصی در نیویورک و واشنگتن



○ فضاهای اقامتی و سکونتگاهی خاص

فضاهای سکونتگاهی لوکس با کاربری اقامتی موقت، یکی از کاربریهای پیشنهادی جذاب برای پروژه جمهوری است. فضاهایی نظیر بوتیک هتل، هتل بوم‌گردی، هتل آپارتمان، پانسیون و ... که از این میان بوتیک هتل به سرمایه‌گذاران محترم پیشنهاد می‌گردد:

| بوتیک هتل

بوتیک هتل‌ها از بهترین مکان‌ها برای اقامت در سفر هستند. زمانی که ترجیح می‌دهید فضای اختصاصی خود را داشته باشید، دوست ندارید در خوابگاه بمانید، یا بودجه‌ی خود را صرف هتل‌های ۵ ستاره کنید، بهترین گزینه استفاده از بوتیک هتل‌های لوکس است. این فضاها، امکانات رفاهی عالی را ارائه می‌دهند اما با محدوده قیمتی مناسب‌تر. ساده‌ترین تعریف بوتیک هتل: یک کسب و کار یا مؤسسه کوچک، سطح بالا، لوکس و شیک در حوزه پذیرایی و اسکان گردشگران و مسافران است. به بیان ساده‌تر به این معنی است که یک بوتیک هتل، هتلی کوچک و شیک است که معمولاً در مکانی شیک در منطقه شهری شهر واقع شده است. در مقایسه با هتل‌های معمولی، بوتیک هتل‌ها معمولاً کوچک‌تر و با فضایی صمیمی‌تر هستند و غالباً دارای حس هنری قوی بوده و بر طراحی خاص متمرکز هستند. علاوه بر این، جذابیت آن‌ها به دلیل ارائه خدمات خاص و مطلوب، مکان‌ها و دکورهای شایسته اینستاگرام و همچنین موقعیت مکانی آن‌ها است؛ این فضاها غالباً در مراکز شهر و یا سایر مناطق لوکس یافت می‌شود که حس بسیار خوبی از فرهنگ آن شهر را بازتاب می‌بخشد.



ویژگی های بوتیک هتل

اگرچه بطور کلی الزامات خاص و استانداردی برای بوتیک هتلها معین نشده است اما برخی ویژگیها در اغلب این فضاها دیده می شود که می توان شش مورد از آنها را بعنوان ویژگی های اصلی بر شمرد:

- در ابعاد کوچکتر به نسبت هتل های معمولی
- منحصر به فرد در شخصیت
- توجه و تمرکز ویژه به طراحی
- موقعیت مکانی در بافت های تاریخی، سنتی، فرهنگی ویا لوکس شهری
- خدمات هتلینگ شخصی سازی شده و خاص
- برخی سرویس ها و امکانات لوکس



تفاوت بوتیک هتل و هتل معمولی



در حالی که بوتیک هتل‌ها هنوز از نظر فنی یک «هتل» هستند، وقتی آن را با هتل‌های معمولی و سنتی مقایسه کنید، هنوز تفاوت‌های زیادی وجود دارد.

یکی اینکه آنها بیشترین اولویت را به خلق هویتی منحصر بفرد و متمایز کردن خود از دیگران می‌دهند. برخلاف بسیاری از هتل‌ها که به داشتن سبک اقامتی مشابه با رقبای مهمیتی نمی‌دهند، بوتیک هتل‌ها تمام تلاش خود را می‌کنند تا متمایز باشند و اقامتی بی‌نظیر را به مهمانان خود هدیه دهند که در این راه معمولاً از انتخاب‌های غیرمتداول، التقاطی و دستچین شده بهره می‌گیرند.

این خلق هویت متمایز از طراحی بنا و فضاها و دکوراسیون داخلی تا خدمات منحصر بفرد ارایه شده و حتی امکانات غیر معمول و ویژه را در بر می‌گیرد.

ارائه محصولات گردشگری، غذاهای سنتی، هنرهای دستی، محصولات هنری و حتی برخی از آداب و رسوم محلی از این دسته می‌باشند.

در مقایسه با هتل‌های سنتی که به عموم مردم خدمات ارائه می‌دهند، هتل‌های بوتیک معمولاً به سمت مسافران گرایش دارند که به چیزهای شیک و خاص علاقمندند. میهمانان آن‌ها معمولاً افرادی هستند که از فضایی خلاقانه و شایسته برای انتشار در شبکه‌های اجتماعی برخوردار هستند. آنها همچنین معمولاً به مسافران طبقه بالای متوسط که دوست دارند از حریم خصوصی و تجمل اقامت در هتل، بدون هزینه زیاد، لذت ببرند خدمات ارائه می‌دهند و بر ایجاد محیطی دنج و آرام اما در عین حال بسیار شایسته و لوکس و خلق تجربه‌ی زیست شده‌ای خاطره‌انگیز برای میهمانان تمرکز دارند.

در مجموع، هتل‌های بوتیک برای مسافران ساخته شده‌اند که می‌خواهند از اقامت خود نهایت استفاده را ببرند، با فرهنگ، هنر و معماری و حتی غذای آن مکان ارتباط برقرار کنند و به‌ویژه خدمات عالی و اقامتی راحت را تجربه کنند بدون نیاز به صرف هزینه‌ی بیش از حد.



نمونه بوتیک هتل‌های تهران



بوتیک هتل حنا (Hanna Botique Hotel)



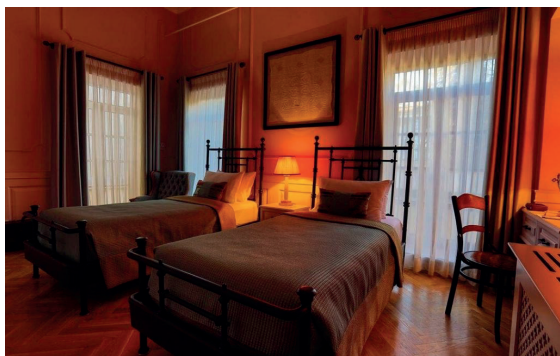
<https://hannaboutiquehotel.com/fa/>

بوتیک هتل رزاز (Razzaz Botique Hotel) |



<https://razzaz-boutiquehotel.com>

بوتیک هتل نظامیه (Nezamiyeh Botique Hotel) |



<https://nezamiyeh.com>

○ فضاهای ارایه محصولات هنری و فرهنگی و صنایع دستی

در بافت‌های تاریخی و مرکزی شهرها، معمولاً فضاهایی با کاربری فرهنگی جهت ارایه محصولات هنری، فرهنگی، تاریخی و یا صنایع دستی مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ فضاهایی نظیر گالری هنری، موزه، فروشگاه‌های صنایع دستی و بوم‌گردی و ... که از این میان گالری هنری به سرمایه‌گذاران محترم پروژه‌ی جمهوری پیشنهاد می‌گردد:

| گالری هنری



گالری هنری یا موزه هنر ساختمان یا فضایی برای نمایش آثار هنری است که معمولاً از مجموعه خود موزه است. ممکن است در مالکیت عمومی یا خصوصی باشد و ممکن است برای همه قابل دسترسی باشد یا محدودیت‌هایی وجود داشته باشد. گالری‌ها برای پرورش و حمایت از هنرمندان خود، اغلب با فراتر رفتن از کارهای معمولی یعنی نمایش آثار هنری، تبلیغ هنرمندان و فروش آثار به ارائه خدماتی مانند مدیریت مالی یا انتشار کتاب، به منظور کمک به هنرمندان خود می‌پردازند. گالری هنری یا موزه هنری ساختمان یا فضایی برای نمایشگاه هنر، معمولاً هنرهای تجسمی است ... گرچه در درجه اول به ایجاد فضایی برای نمایش آثار هنرهای تجسمی توجه دارند، گالری‌های هنری گاهی اوقات برای میزبانی سایر فعالیت‌های هنری مانند هنرهای نمایشی، کنسرت‌های موسیقی یا شعرخوانی استفاده می‌شوند. برگزاری حراج‌های آثار فاخر نیز می‌تواند از دیگر فعالیت‌های یک گالری هنری شمرده شود. داشتن سالنهای جدا و متنوع از مزیت‌های یک گالری هنری محسوب می‌شود.

ویژگی های گالری هنری

اگرچه گالری های هنری از لحاظ فضاهای معماری تا حدودی شبیه به موزه ها هستند اما با توجه به نوع کاربری متفاوت آنها، خصوصیات زیر را می توان برای آنها بیان نمود:



- غالباً در بافتهای تاریخی، فرهنگی و یا لوکس شهری قرار دارند
- بسته به نوع و سبک هنر تجسمی که ارائه می دهند سبک معماری متفاوتی می توانند داشته باشند (معماری بومی، کلاسیک، مدرن و حتی انتزاعی و یا های تک)
- هویت منحصر بفرد با سیرکولاسیون و دکوراسیون منحصر بفرد
- دسترسی های مناسب شهری
- حلقه ای ارتباطی مناسب با برگزار کنندگان نمایشگاه های هنری و نیز هنرمندان مطرح و یا صاحبان آثار ارزشمند هنری
- اعتبار فنی و حقوقی در بخش فروش آثار هنری و رای تخصص های هنری

تفاوت گالری هنری با موزه

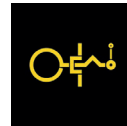
یک مرز خاکستری بین گالری هنری و موزه هنری وجود دارد. بسیاری از موزه‌ها آثار هنری را در کنار سایر مصنوعات یا نمایش‌ها به نمایش می‌گذارند، اما تمرکزشان بر نمایش و فروش آثار هنری نیست. هدف اصلی یک گالری هنری اما نمایش آثار هنری برای فروش است. البته، هنوز هم می‌توانید از بسیاری از گالری‌های هنری دیدن کنید تا از هنر لذت ببرید؛ بدون این‌که آن را خریداری کنید. با این حال، آثار هنری به نمایش گذاشته شده در یک گالری، برخلاف آثار هنری در موزه، برای فروش هستند.

یک موزه هنری معمولاً دارای یک مجموعه خصوصی دائم از آثار هنری است که آن‌ها خریداری کرده یا هدیه داده‌اند و موزه به مدت طولانی در معرض نمایش قرار می‌گیرد. یک موزه هنری همچنین آثار هنری امانت گرفته شده از موزه‌های دیگر یا افراد را به نمایش می‌گذارد. این آثار هنری معمولاً بخشی از نمایشگاه‌های کوتاه مدت هستند که چندین بار در سال تغییر می‌کنند. موزه‌ها معمولاً آثار هنری شناخته شده یا آثار هنری با اهمیت فرهنگی مهم را به نمایش می‌گذارند که معمولاً آثار هنری قدیمی یا تاریخی هستند. کمتر رایج است که موزه‌ها آثار هنری هنرمندان معاصر را به نمایش بگذارند.

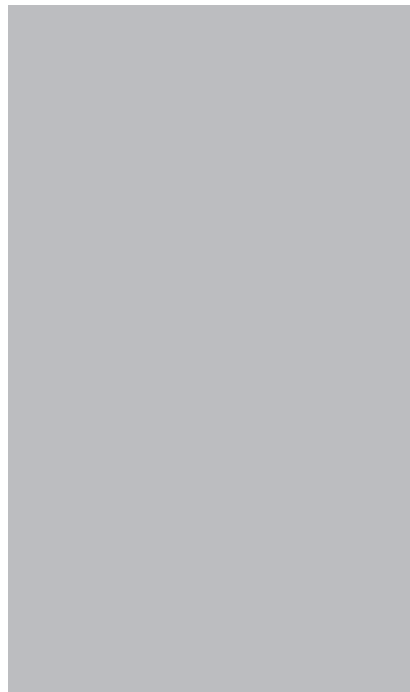
موزه‌ها معمولاً به مناطق بزرگ شهری محدود می‌شوند، اما هزاران گالری در سراسر جهان و یا گالری‌های آنلاین وجود دارد. این گالری‌ها ممکن است آثار هنرمندان مشهور شناخته شده را به نمایش بگذارند، اما می‌توانند به همان اندازه آثار هنرمندان نوظهور معاصر را به نمایش بگذارند. هدف اصلی یک گالری هنری فروش آثار هنری و ایجاد روابط با سرمایه‌گذاران و مجموعه‌داران هنر است. در یک تجارت گالری هنری در کنار فضای آموزشی، فضای فروش وجود دارد. با این حال، متصدیان و کارکنان گالری معمولاً متخصصان هنری آگاهی هستند.

در نهایت باید گفت با توجه به موقعیت مکانی پروژه جمهوری و همینطور قدمت ساختمان‌های این پروژه و معماری تاریخی آن، کاربری گالری هنری گزینه‌ی مناسبی برای پیشنهاد به سرمایه‌گذاران محترم خواهد بود.

نمونه گالری‌های هنری تهران |



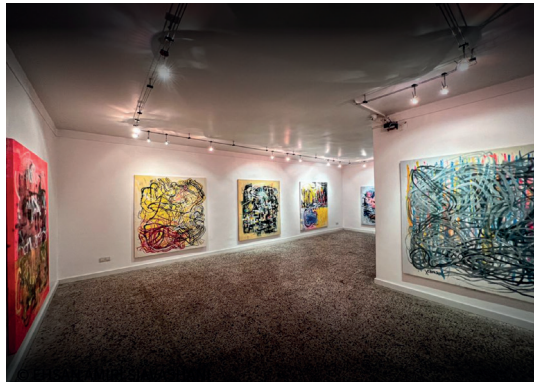
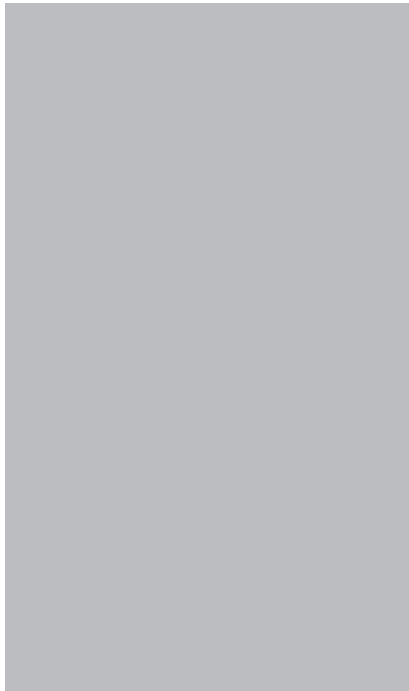
گالری محسن (Mohsen Art Gallery) |



<https://mohsen.gallery/fa/>



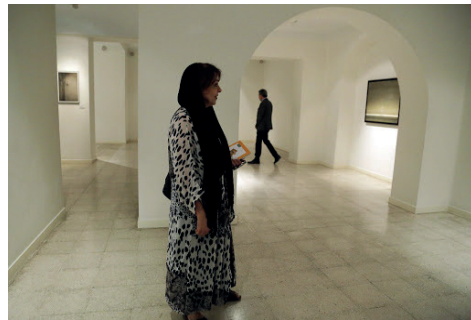
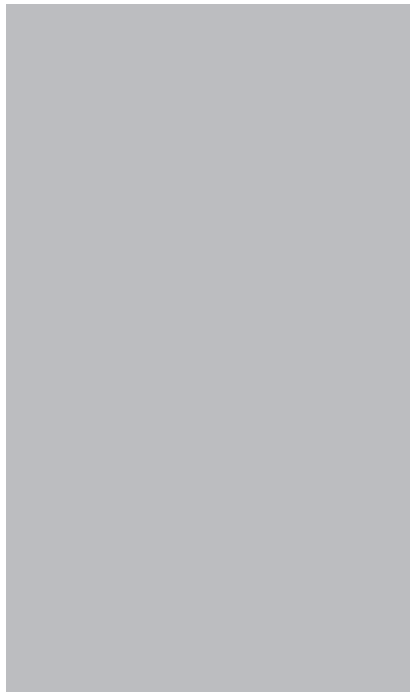
گالری هما (Homa Art Gallery) |



<https://www.homaartgallery.com/>



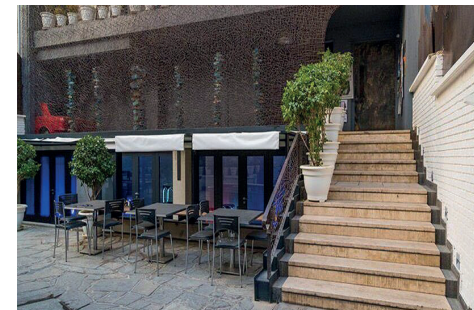
گالری اثر (Assar Gallery) |



<https://assarartgallery.com/>



گالری شیرین (Shirin Art Gallery) |



<https://www.shiringallery.com/>

فضاهای برگزاری گردهمایی‌های عمومی، سالن پذیرایی و رستوران

در بافت‌های مرکزی، متراکم و پر بازدید شهری که فضاهای عمومی، تجاری و یا اداری زیادی وجود دارد، مکان‌هایی با کاربری رستوران، فست فود، کافی شاپ، سفره‌خانه‌های سنتی، کیت‌رینگ، تالار پذیرایی و ... فضاهایی پر سود و بسیار مطلوب به حساب می‌آیند. معمولاً رستورانها بیشترین فروش خود را در روزهای آخر هفته و یا روزهای تعطیل دارند اما در نمونه‌هایی با موقعیت این ملک، که در بطن بافت زنده‌ی شهری و مجاورت بازار پر تردد و پر بازدید قرار دارند، فعالیت رستوران در روزهای عادی نیز بسیار پر مخاطب خواهد بود. با توجه به موقعیت و امتیازات پروژه‌ی جمهوری، امکان داشتن فضاهایی با سه کاربری تالار پذیرایی، رستوران و فست فود با امکان ارسال غذای بیرون‌بر وجود دارد که به سرمایه‌گذاران محترم پیشنهاد می‌گردد:



رستوران و تالار سنتی

تالارها، رستوران‌ها و سالن‌های پذیرایی لوکس و مدرن، امروزه بعنوان فضاهایی چند منظوره مورد استفاده قرار می‌گیرند. فضاهایی که از یکسو می‌توانند مانند یک رستوران لوکس، هم از منظر زیبایی شناسی فضای معماری و هم از لحاظ ارائه خدمات با کیفیت پذیرایی، برای مخاطبان عام جذاب باشند و هم برای برپایی مراسمی باشکوه و به یادماندنی، مورد استفاده‌ی مخاطبان خاص (اعضای یک خانواده، مجموعه، مشتریان خاص یک شرکت و ...) قرار گیرند. موقعیت مکانی و همینطور چگونگی قرارگیری فضاها و ساختمانها در پروژه جمهوری، به نحوی بسیار مطلوب امکان داشتن تالار-رستورانی سنتی و دنج با فضاهای سرپوشیده و روباز و همچنین فضای کافی شاپ و یا فست فود در مجاورت آن را فراهم آورده است.

ویژگی‌های تالار-رستوران ایده‌آل



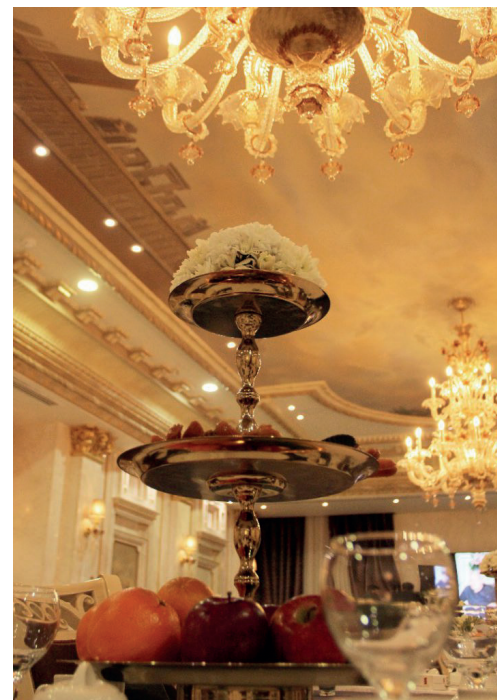
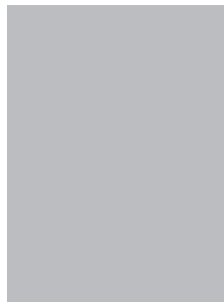
بطور کلی تالار-رستوران‌ها بسته به اینکه بیشتر به کدام یک از دو کاربری فضای گردهمایی و یا فضای پذیرایی و رستوران متمایلند، بعضا ویژگی‌های متفاوتی را دارا می‌باشند اما از برخی ویژگی‌های مشترک برخوردارند که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:



- موقعیت مکانی مناسب
- فضاهای متنوع و جذاب با مبلمان و دکوراسیون زیبا و تهبویه مطبوع فضاها
- غذای مطلوب، خوشمزه و متنوع
- آرایه سرویس مطلوب و باکیفیت و به موقع
- هزینه‌ی مناسب و متناسب با خدمت آرایه شده
- تمایز در آرایه‌ی خدمات خاص و منحصر به فرد (مثلا موسیقی زنده، یک پیش‌غذای رایگان یا غذای خاص و یا آرایه هر سرویس منحصر به فرد دیگر)

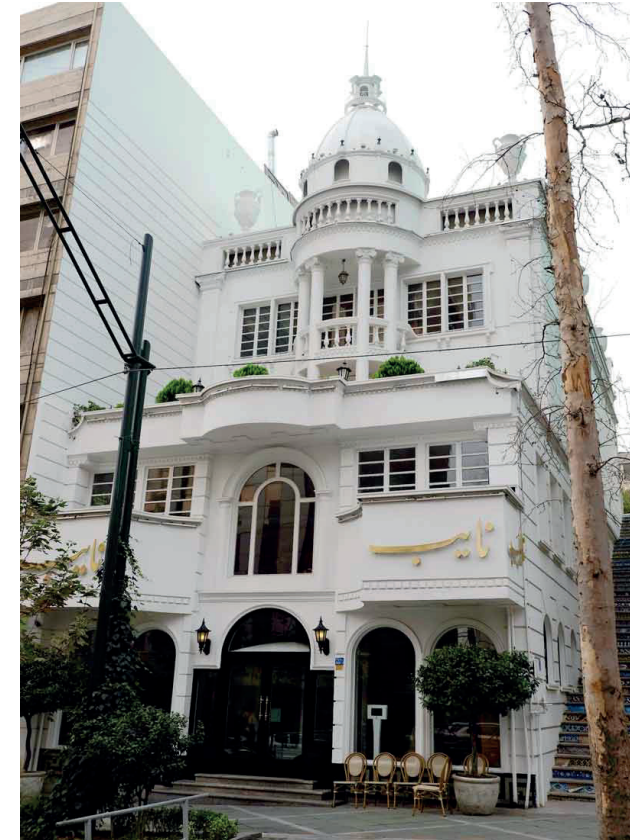
نمونه تالار-رستوران‌های برگزیده

رستوران شاندیز تهران (جردن)



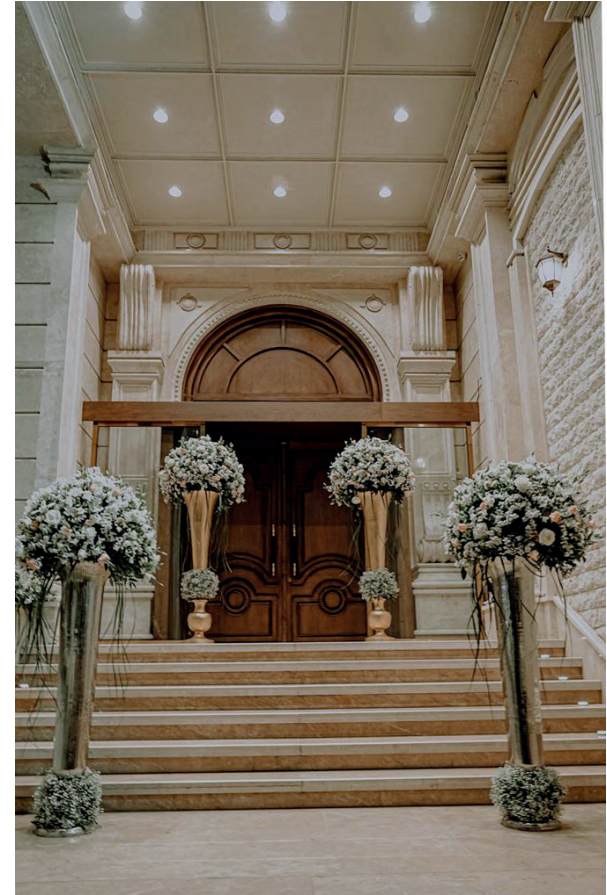
<https://www.shiringallery.com/>

رستوران‌های زنجیره‌ای نایب



<https://nayeb.com/>

تالار پذیرایی ساعی (ولیعصر)



تصاویری از وضع موجود پروژه



تصاویری از وضع موجود پروژه |

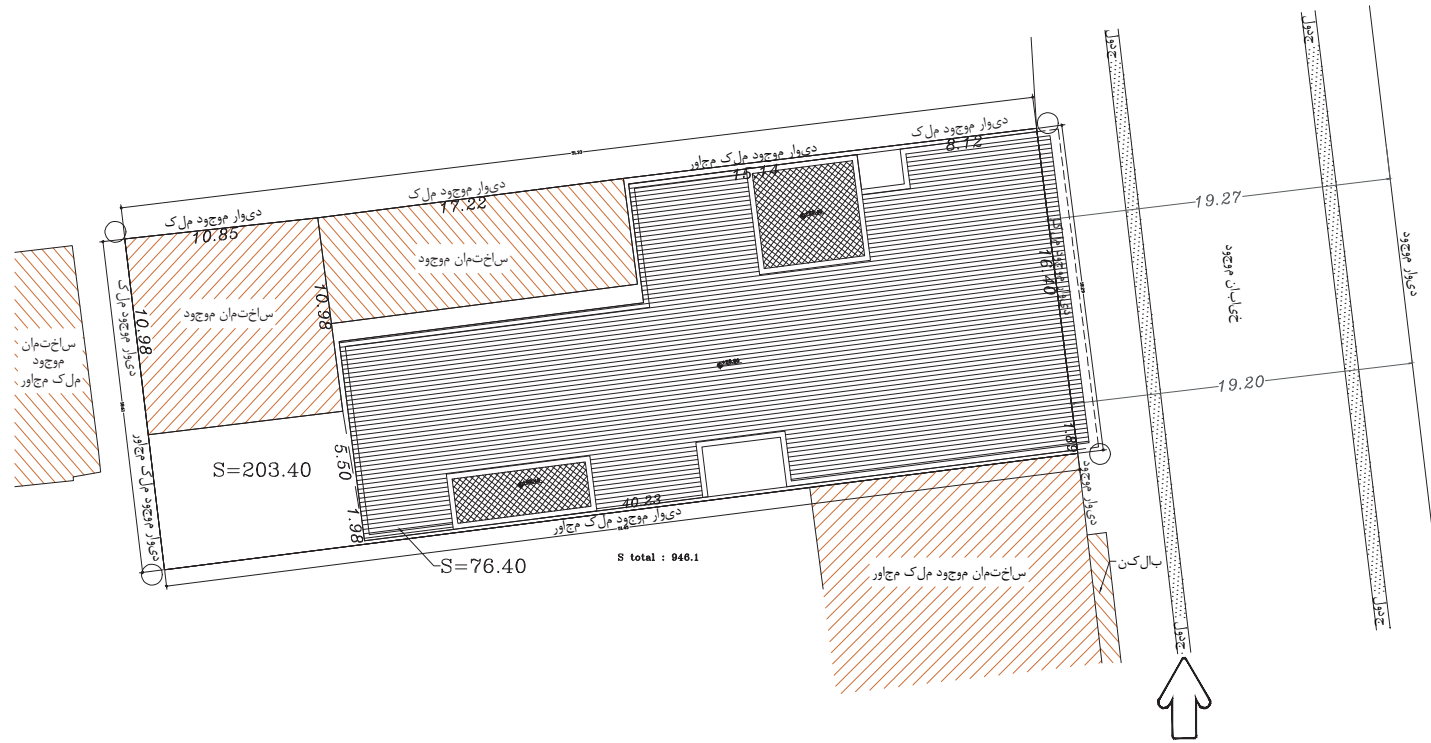


تصاویری از وضع موجود پروژه |

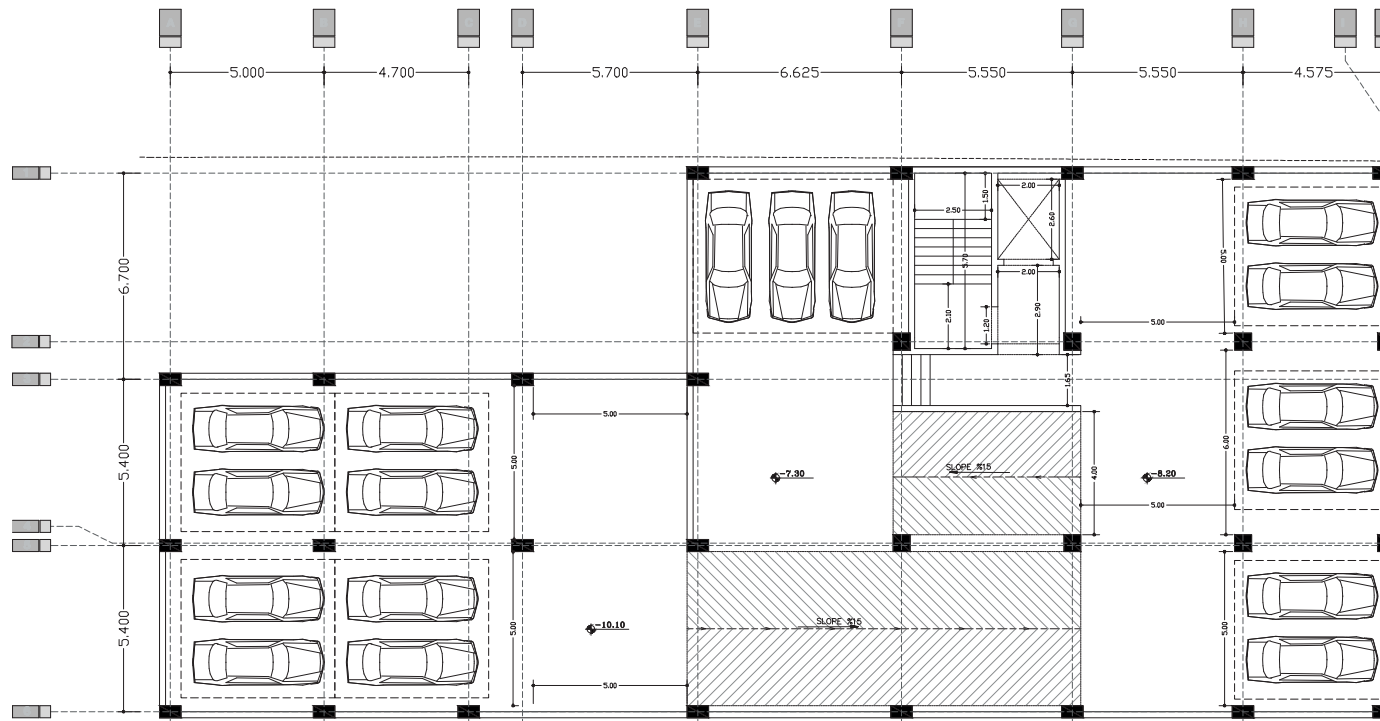


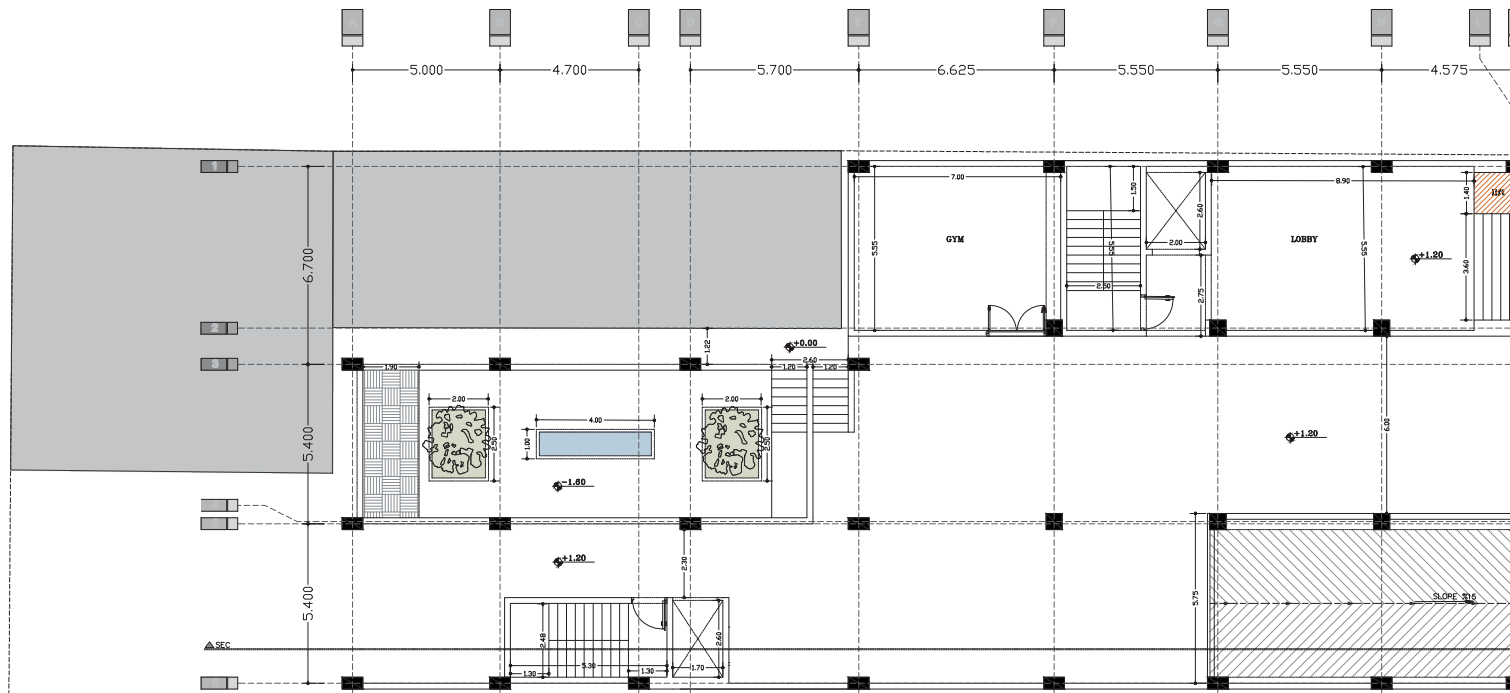
نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی

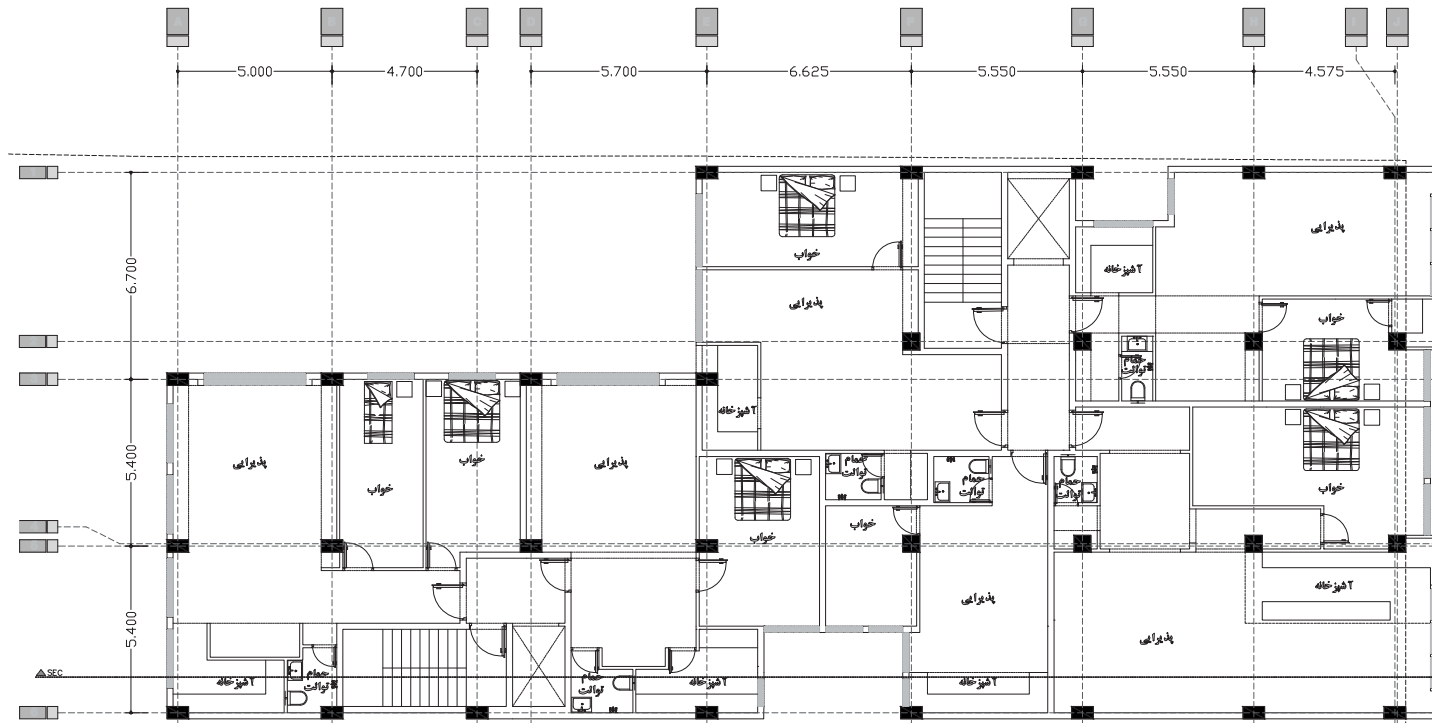
پلان موقعیت



پلان طبقات پارکینگ

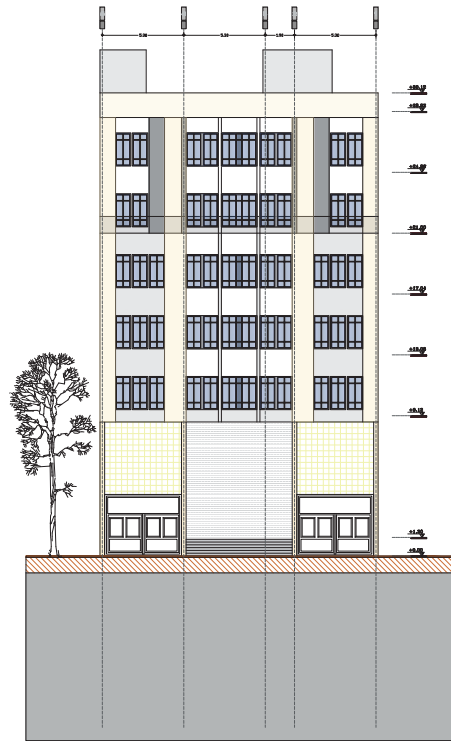
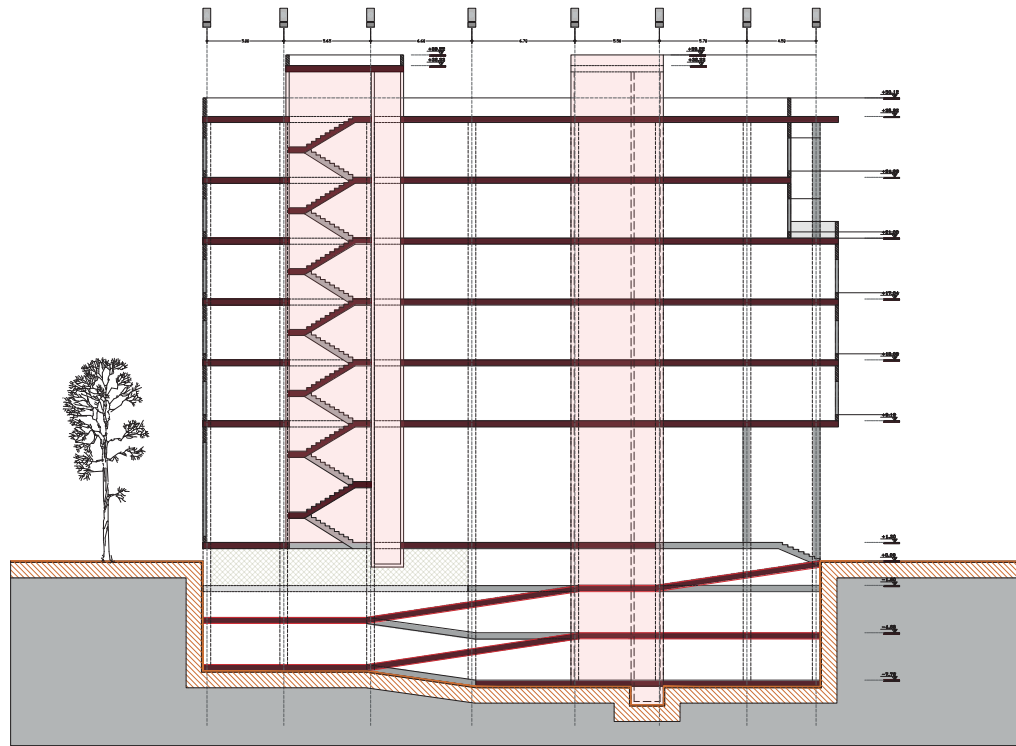






نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی

نمای اصلی و برش



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



گودال باغچه

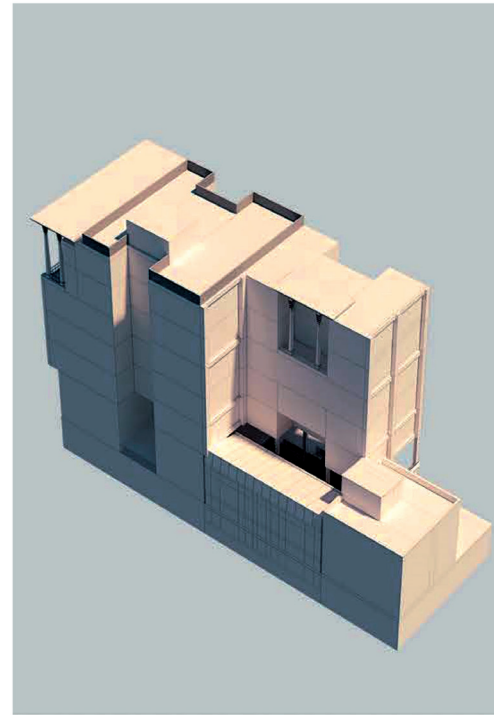


ساختمان پهلوی دوم

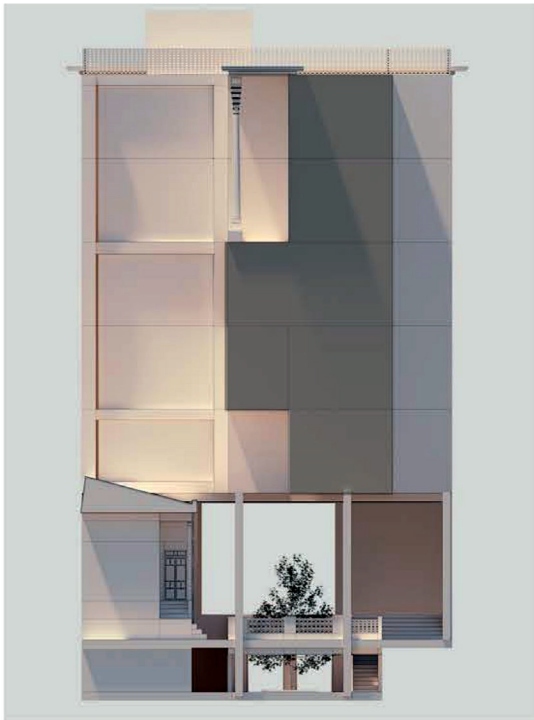


ساختمان پهلوی اول

نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



نقشه‌ها و تصاویر طرح پیشنهادی



طبقات	مسکونی		پارکینگ		راه پله و آسانسور		لابی	
	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	مساحت
-۳	۰		۵۷۳.۵	۱۷	۳۰.۵	۱	۶۰.۴	
-۲	۰		۵۷۳.۵	۱۷	۳۰.۵	۱	۶۰.۴	
-۱	۰		۵۷۳.۵	۱۱	۳۰.۵	۱	۶۰.۴	
۰	۰				۵۳	۲	۶۰.۴	۵۵۱
۱	۶	۵۳۸			۵۶	۲	۵۹۴	
۲	۶	۵۴۶			۵۶	۲	۶۰.۲	
۳	۶	۵۵۲			۵۶	۲	۶۰.۸	
۴	۵	۵۵۲			۵۶	۲	۶۰.۸	
۵	۶	۴۸۲			۵۶	۲	۵۳۸	
جمع	۲۹	۲۶۷۰	۱۱۴۷	۲۸	۴۲۴.۵	۱۵	۵۳۶۶	۵۵۱

توجیه اقتصادی پروژه (قیمت ها میلیون تومان است)

نرخ تورم		نرخ بازده مورد انتظار	
۳۵٪	۴۰٪	IRR	۴۳٪
۱۳,۵۱۸	NPV	هزینه هر متر زمین	۱۰
۸۰	۲۰	هزینه هر متر مرمت	۲۰
ضرب اشغال هتل سال ۱	ضرب اشغال هتل سال ۲	ضرب اشغال هتل سال ۳	ضرب اشغال هتل سال ۴
۶۰٪	۷۰٪	۸۰٪	۹۰٪
۴,۰	۵	۶	۷
قیمت هر شب اقامت میلیون تومان	میانگین قیمت غذا میلیون تومان	میانگین اجاره ماهانه میلیون تومان	توضیحات
۷۰٪	۷۵٪	۸۰٪	۸۵٪
۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪
۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰
سال (بعد از ساخت)	هزینه	درآمد	جریان نقدینگی
۰	۱۵۵,۳۱۰	۰	-۱۵۵,۳۱۰
۱	۵,۱۰۹	۳۳,۳۳۶	۲۸,۲۲۷
۲	۷,۴۴۳	۵۱,۳۷۰	۴۳,۹۳۷
۳	۹,۵۷۳	۷۷,۹۵۶	۶۸,۳۸۲
۴	۱۲,۳۶۸	۱۱۱,۸۶۱	۹۹,۴۹۲
۵	۱۵,۳۶۵	۱۵۴,۴۲۵	۱۳۹,۰۵۹
۵	ارزش پایانی	۳۷۳,۲۶۵	۶۹,۴۰۳
۳۳۳۴۸	۲۰۵,۱۵۸	۴۲۸,۹۴۷	۲۲۳,۷۸۹
۱۸۸,۶۵۷	مجموع ارزش فعلی درآمدها		
۱.۲۱	PI		
۱۳,۵۱۸	NPV		
۴۳٪	IRR		
۸۲٪	ROR		
۲۰۹٪	ROI		

هزینه های ثابت مرمت و ساخت					
عنوان	واحد	مقدار	هزینه واحد	هزینه کل	درصد از کل
ارزش زمین	متر مربع	۹۴۶	۸۰	۷۵,۶۸۰	۴۹%
هزینه های طراحی	متر مربع	۵,۳۶۶	۰.۲	۱,۰۷۳	۱%
هزینه های جواز	متر مربع	۵,۳۶۶	۰.۴	۲,۱۴۶	۱%
مرمت ساختمان های موجود	متر مربع	۵۲۰	۲۰	۱۰,۴۰۰	۷%
ساخت ساختمان جدید	متر مربع	۵,۳۶۶	۱۰	۵۳,۶۶۰	۳۵%
تجهیز و مبلمان کافه رستوران	واحد	۲	۲,۰۰۰	۴,۰۰۰	۳%
تجهیز و مبلمان بوتیک هتل	اتاق	۲۹	۱۵۰	۴,۳۵۰	۳%
تجهیز و مبلمان بیزینس لانژ	متر مربع	۲۰۰	۲۰	۴,۰۰۰	۳%
جمع کل				۱۵۵,۳۱۰	۱۰۰%

هزینه های جاری سالانه

توضیحات	متوسط CPI ۳۵%				
	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول
تعداد اتاق	۲۹	۲۹	۲۹	۲۹	۲۹
ضریب اشغال	۹۰٪	۹۰٪	۸۰٪	۷۰٪	۶۰٪
نیروی انسانی ۱۸۰ شیفت نیروی پذیرش و ۳۶۰ شیفت نیروی خدمات و ۱۵ درصد هزینه بالا سری بر مبنای استعلام از خبرگان هزینه هر شیفت ۳۷۰ هزار تومان	۳۳۲	۲۴۶	۱۸۲	۱۳۵	۱۰۰
متریال مصرفی	۳۱۷	۳۱۷	۲۸۲	۲۴۷	۱۵۷
تعمیرات و نگهداری	۴۲۳	۳۱۳	۲۳۲	۱۷۲	۱۲۷
تبلیغات و بازاریابی	۲۰۸	۱۵۴	۱۰۱	۶۶	۴۲
آب، برق، گاز و مخابرات	۰.۱۳	۰.۱۰	۰.۰۷	۰.۰۵	۰.۰۴
هزینه ماهانه بر اساس حساب سرانگشتی عرف در صنعت درآمد یک هفته رستوران بابت اجاره در نظر گرفته می شود	۱,۲۸۰	۱,۰۳۱	۷۹۸	۶۱۹	۴۲۶
هزینه سالانه بر اساس عرف صنعت دو ماه ابتدایی به صورت ۵۰٪ اجاره ماهانه در نظر گرفته می شود.	۱۵,۳۶۵	۱۲,۳۶۸	۹,۵۷۳	۷,۴۳۳	۵,۱۰۹

پیش بینی در آمد کل

پیش بینی در آمد کل									
متوسط CPI ۳۰٪									
سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
۲,۰۸۸	۳,۲۸۹	۵,۰۷۴	۷,۷۰۶	۱۰,۴۰۳	۷۵٪	۷۷٪	۷۸٪	۸۳٪	۸۱٪
۴۹۰	۷۰۹	۱,۰۲۱	۱,۴۶۴	۲,۰۹۳	۱۸٪	۱۷٪	۱۶٪	۱۶٪	۱۶٪
۲۰۰	۲۸۴	۴۰۲	۱۵۲	۳۷۳	۷٪	۷٪	۶٪	۲٪	۳٪
۲,۷۷۸	۴,۲۸۱	۶,۴۹۶	۹,۳۲۲	۱۲,۸۶۹	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪
متوسط در آمد سالانه	۳۳,۳۳۶	۵۱,۳۷۰	۷۷,۹۵۶	۱۱۱,۸۶۱	۱۵۴,۴۲۵				

پیش بینی در آمد هتل

توضیحات	متوسط CPI ۳۵٪				
	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول
مترائز	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰
تعداد اتاق	۲۹	۲۹	۲۹	۲۹	۲۹
متوسط ضریب اشغال	۹۰٪	۹۰٪	۸۰٪	۷۰٪	۶۰٪
متوسط قیمت هر اتاق شب	۱۳.۳	۹.۸	۷.۳	۵.۴	۴.۰
متوسط در آمد روزانه	۳۴۷	۲۵۷	۱۶۹	۱۱۰	۷۰
متوسط در آمد ماهانه	۱۰,۴۰۳	۷,۷۰۶	۵,۰۷۴	۳,۲۸۹	۲,۰۸۸
متوسط در آمد سالانه	۱۲۴,۸۳۵	۹۲,۴۷۱	۶۰,۸۸۶	۳۹,۴۶۳	۲۵,۰۵۶

پیش بینی درآمد گالری

توضیحات	پیش بینی درآمد گالری					متوسط CPI
	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	۳۵٪
مترائز	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	
تعداد اتاق	۱	۱	۱	۱	۱	
متوسط ضریب اشغال	۹۰٪	۸٪	۸۰٪	۷۵٪	۷۰٪	
متوسط در آمد ماهانه	۳۷۳	۱۵۲	۴۰۲	۲۸۴	۲۰۰	
با احتساب افزایش ضریب اشغال و CPI	۴,۴۷۹	۱,۸۲۳	۴,۸۲۲	۳,۴۰۲	۲,۴۰۰	متوسط در آمد سالانه

پیش بینی درآمد رستوران

توضیحات	پیش بینی درآمد رستوران					متوسط CPI
	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	۳۵٪
بر اساس طرح پیشنهادی	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	متراژ
طبق حساب سرانگشی عرف در صنعت رستوران داری به ازای هر یک متر مربع یک صندلی در نظر می گیرند	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	تعداد صندلی
پیش بینی	۹۰٪	۸۵٪	۸۰٪	۷۵٪	۷۰٪	متوسط ضریب اشغال
بر اساس رستوران های سنتی مشابه	۰.۶۶	۰.۴۹	۰.۳۶	۰.۲۷	۰.۲۰	متوسط قیمت غذا
	۲۹۹	۲۰۹	۱۴۶	۱۰۱	۷۰	متوسط در آمد روزانه
بر اساس حساب سرانگشتی عرف در صنعت درآمد یک هفته رستوران بابت اجاره در نظر گرفته می شود	۲,۰۹۳	۱,۴۶۴	۱,۰۲۱	۷۰۹	۴۹۰	اجاره ماهانه
بر اساس عرف صنعت دو ماه ابتدایی به صورت ۵۰٪ اجاره ماهانه در نظر گرفته می شود.	۲۳,۰۱۸	۱۶,۱۰۳	۱۱,۲۲۷	۷,۷۹۶	۵,۳۹۰	اجاره سالانه

شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان
