

# ՄԱՄՈՒԼԻ ՇԵՆՔ

Ափարթ-հորել նախագիծ



PROSPECT 24



# PROSPECT 24

## ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. ՆԱԽԱԳԾԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ .....	2
2. ՀՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ և ԹԻՐԱԽԱՎՈՐՈՒՄ .....	5
3. ՀԵՆՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ .....	12
4. ՀԱՐԿԱՅԻՆ ԲԱՇԽՄԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ .....	14
5. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՄՓՈՓ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ .....	18



## 1. ՆԱԽԱԳԾԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ

Նախագծի նպատակն է Երևան քաղաքի կենտրոնական հատվածում՝ Արշակունյաց 24 հասցեում գտնվող հայտնի «Մամուլի շենք»-ի վերակառուցումը և արդիականացումը որպես ժամանակակից, բարձրակարգ Ափարթ-հոթել (Apart-hotel): Նախագիծը միտված է քաղաքային միջավայրի զարգացմանը՝ պահպանելով շենքի պատմական և ճարտարապետական արժեքը, միևնույն ժամանակ ներդնելով միջազգային չափանիշներին համապատասխանող ֆունկցիոնալ լուծումներ:

Արշակունյաց 24 հասցեն ռազմավարական կարևորություն ունի. այն գտնվում է քաղաքի գործարար և մշակութային կենտրոնի անմիջական հարևանությամբ, ինչը ապահովում է բարձր տեսանելիություն և տրանսպորտային հասանելիություն: «Մամուլի շենքի» ճանաչելիությունը նախագծին հաղորդում է լրացուցիչ մրցակցային առավելություն:

Հյուրանոցային համալիրը կներառի հետևյալ հիմնական և օժանդակ ֆունկցիոնալ բաղադրիչները.

- հյուրերի ընդունման և սպասարկման գոտի (ընդունարան, սպասասրահներ),
- Գրասենյակային և աշխատանքային տարածքներ
- հյուրանոցային համարներ՝ համապատասխան ներքին պլանավորման,
- վարչական և ծառայողական տարածքներ՝ անձնակազմի և գործառնական կառավարման համար,
- տեխնիկական և ինժեներական սպասարկման գոտիներ՝ շենքի անխափան շահագործումն ապահովելու նպատակով,
- օժանդակ տարածքներ՝ նախատեսված հյուրերի սպասարկման և ներքին լոգիստիկ հոսքերի կազմակերպման համար:

Ի տարբերություն ստանդարտ հյուրանոցների, այս նախագիծն առաջարկում է ճկունություն, որը պահանջված է ժամանակակից ճանապարհորդի կողմից.

- **Երկարաժամկետ կեցության հնարավորություն.** Ապարտամենտները նախատեսված են ինչպես կարճաժամկետ (1-3 օր), այնպես էլ երկարաժամկետ (1 ամիս և ավելի) բնակության համար:



- **Ինքնաբավ ենթակառուցվածք.** Հյուրերը հնարավորություն ունեն օգտվելու սեփական խոհանոցային գոտուց, միևնույն ժամանակ օգտվելով հյուրանոցային ծառայություններից:
- **Բիզնես կենտրոնացում.** Հաշվի առնելով 2-րդ և 3-րդ հարկերի գրասենյակային և աշխատանքային տարածքները՝ համալիրը դառնում է կատարյալ վայր գործուղման մեջ գտնվող մասնագետների համար:

Վերակառուցման նախագիծը կարևոր նշանակություն ունի քաղաքային միջավայրի համար.

- **Ճարտարապետական արժեք.** Շենքի ֆասադի և կառուցվածքի արդիականացումը կբարելավի քաղաքի այս հատվածի գեղագիտական տեսքը:
- **Աշխատատեղերի ստեղծում.** Շինարարության և հետագա շահագործման փուլերում կստեղծվեն հարյուրավոր նոր աշխատատեղեր (սպասարկող անձնակազմ, կառավարիչներ, տեխնիկական թիմ):
- **Զբոսաշրջության զարգացում.** 200 նոր բարձրակարգ բնակելի միավորների ավելացումը կբարձրացնի Երևանի հյուրընկալության հզորությունը՝ հատկապես բիզնես-տուրիզմի սեգմենտում:

**ՆԵՐՂՈՒՄԱՅԻՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ՇՐՋԱՆԱԿՈՒՄ ԳՈՒՅՔԸ ԴԻՏԱՐԿՎՈՒՄ Է ՈՐՊԵՍ ՄԵԿ  
ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ ԱԿՏԻՎ և ՆԱԽԱՏԵՍՎՈՒՄ Է ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ՎԱՃԱՌՔ:**

Արշակունյաց 2Ա հասցեում ափարթ-հոթելի ստեղծումը հանդիսանում է կայուն և ցածր ռիսկային ներդրում: Շնորհիվ բազմաֆունկցիոնալ կառուցվածքի նախագիծն ապահովում է ներդրումների հետզնման բարձր տեմպեր:



Տեխնիկական ցուցանիշների ցանկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում.

**Աղյուսակ 1. Տեխնիկական ցուցանիշներ**

ՑՈՒՑԱՆԻՇԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	ՄԻԱՎՈՐ
 Տարածքի ընդհանուր մակերես	6,751.5 քմ
 Շենքի վերգետնյա կառուցվող հարկեր	15 հարկ
 1-ին հարկի մակերես	392 քմ
 2-րդ հարկի մակերես	619 քմ
 3-րդ հարկի մակերես	388.5 քմ
 4-րդ հարկի մակերես	378.5 քմ
 5-րդ հարկի մակերես	488.5 քմ
 6-15-րդ հարկերի մակերես	448.5 քմ x 10
 Ստանդարտ համարների քանակ	152 (2,508 քմ)
 Մեկ ննջասենյակով համարների քանակ	46 (1,610 քմ)
 Երկու ննջասենյակով համարների քանակ	2 (126 քմ)



## 2. ՀՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ և ԹԻՐԱԽԱՎՈՐՈՒՄ

Երևանի ճարտարապետական խորհրդանիշներից մեկի՝ Արշակունյաց 24 հասցեում գտնվող «Մամուլի շենքի» մի հատվածի տրանսֆորմացիան ժամանակակից 15-հարկանի բազմաֆունկցիոնալ ափարթ-հոթելի, ներկայացնում է պատմական ժառանգության, քաղաքաշինական արդիականացման և գլոբալ սոցիալ-տնտեսական մարտահրավերների սիներգիա: Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի դինամիկ աճի և միջազգային ճանապարհորդների պրոֆիլի փոփոխության պայմաններում «Live-Work-Stay» (Ապրիր, Աշխատիր, Մնա) հայեցակարգը դառնում է հիմնարար գործառնական մոդել, որը որոշում է կենտրոնական գործարար թաղամասերում հյուրընկալության օբյեկտների կոմերցիոն կենսունակությունը:

«Live-Work-Stay» հայեցակարգը առաջացել է որպես պատասխան աշխատուժի աճող չարժունակությանը: Աշխատանքի և անձնական կյանքի միջև սահմանը դարձել է թափանցիկ, ինչը հանգեցրել է հիբրիդային տարածքների հանրաճանաչության աճին: 2025 թվականի ճանապարհորդները փնտրում են աշխատանքի համար հարմարավետություն և երկարաժամկետ կացության հնարավորություն՝ առանց վարձակալության անհրաժեշտության:

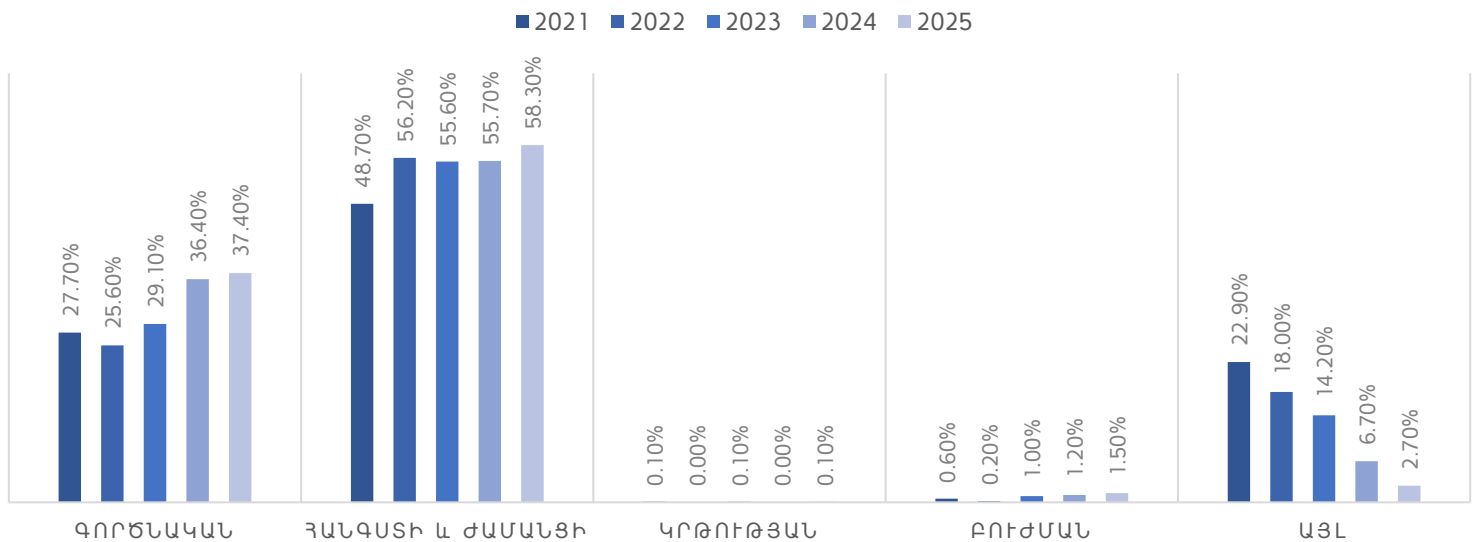
Սա հանգեցրել է հյուրանոցային շուկայի տրանսֆորմացիայի.

- **Պահանջարկի փոփոխություն.** Չգալիորեն աճել է այն հյուրերի թիվը, ովքեր Հայաստանում մնում են 7 օրից ավելի (բիզնես վերաբնակիչներ, IT մասնագետներ):
- **Ափարթ-հոթելների պակաս.** Չնայած դասական հյուրանոցների առատությանը, շուկայում առկա է պրոֆեսիոնալ կառավարվող ափարթ-հոթելների (Apart-hotels) պակաս, որոնք առաջարկում են բնակարանային հարմարավետություն և հյուրանոցային բարձրակարգ սպասարկում:
- **MICE տուրիզմ.** Միջազգային համաժողովների և բիզնես հանդիպումների աճը պահանջում է ենթակառուցվածքներ, որտեղ կեցությունը համակցված է աշխատանքային տարածքների (Coworking) հետ:



Վերջին տարիներին Երևանը ձևավորվել է որպես տարածաշրջանային նշանակության գործարար և տեխնոլոգիական կենտրոն: Աշխատանքային նպատակով Հայաստան այցելող զբոսաշրջիկների մասնաբաժինը Եականորեն աճել է. եթե 2022 թվականին այն կազմել է 25,6%, ապա 2025 թվականին հասել է արդեն 37,4%-ի, ինչը վկայում է բիզնես, SS և հեռավար աշխատանքի սեգմենտի կայուն ընդլայնման մասին:

## Գրաֆիկ 1. Զբոսաշրջությունը ըստ նպատակների

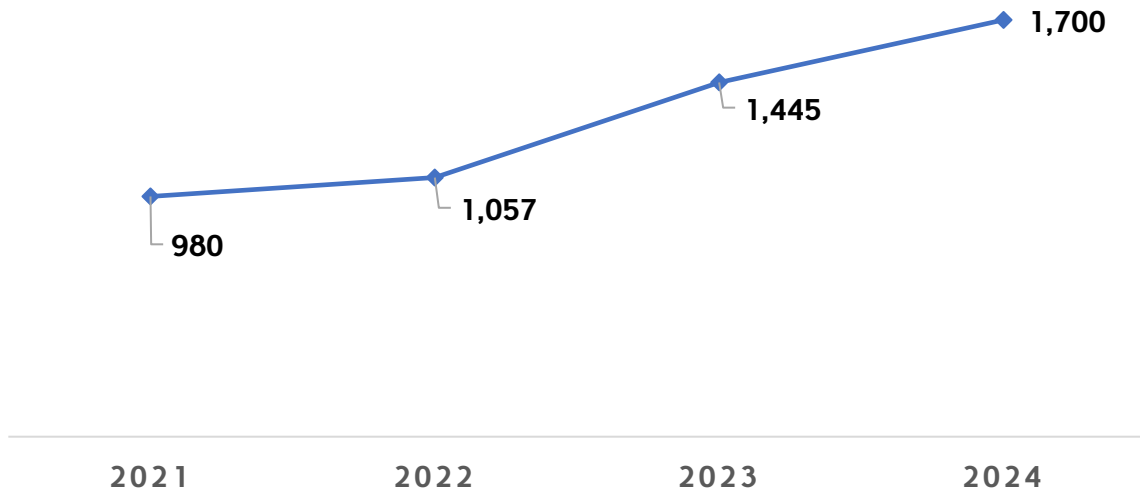


## 1. Հյուրանոցային շուկայի աճը

Զբոսաշրջության կայուն աճը ուղեկցվում է հյուրանոցային օբյեկտների թվի շարունակական ավելացմամբ: Վերջին տարիներին Երևանի հյուրանոցային շուկան զարգանում է դինամիկ տեմպերով՝ հատկապես միջին և բարձր դասի հյուրանոցների, ինչպես նաև երկարաժամկետ կեցության համար նախատեսված ապարթ-հոթելների սեգմենտում: 2024 թվականի դրությամբ Հայաստանում գործող հյուրանոցային օբյեկտների թիվը գերազանցել է 1,700-ը, և ոլորտը շարունակում է արձանագրել կայուն և հաստատուն աճ:



**Գրաֆիկ 2. Հյուրանոցների բանակը ԴԴ-ում**



Չնայած հյուրանոցային օբյեկտների ընդհանուր թվի աճին՝ ապարթ-հոթելների սեգմենտը շարունակում է մնալ համեմատաբար սահմանափակ և քիչ հագեցած: Սա հատկապես ակնհայտ է երկարաժամկետ և խառը (կարճաժամկետ + երկարաժամկետ) կեցության պահանջարկի աճի ֆոնին, երբ շուկան դեռևս չի առաջարկում բավարար բանակությամբ բազմաֆունկցիոնալ և կառավարվող ապարթ-հոթելային լուծումներ:

Այս համատեքստում ստորև ներկայացվում է Երևանի ապարթ-հոթելների սեգմենտի հիմնական խաղացողների համեմատական վերլուծությունը, որը թույլ է տալիս գնահատել շուկայի կառուցվածքը, առկա առաջարկների բնութագրերը և այն բացը, որը նպատակ ունի լրացնել առաջարկվող նախագիծը:

**Աղյուսակ 2. Հիմնական ափսոսանքային հոթելները Երևանում**

ՄՐՑԱԿԻՑ	ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐ	ՈՒԺԵՂ ԿՈՂՄԵՐ / ԱՌԱՎԵԼՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ	ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ (ՁԱՎՉԱՓԻ ԱՌՈՒՄՈՎ)
<b>Sunset Apart-Hotel</b>	Կենտրոն, Խանջյան փողոց	<ul style="list-style-type: none"> <li>Կենտրոնական դիրք</li> <li>Տեսարաններ դեպի բաղաձայն</li> <li>Լիարժեք կահավորված բնակարաններ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Սահմանափակ հանրային տարածքներ</li> <li>Չկա coworking / business միջավայր</li> </ul>





<b>Arch Apart Hotel</b>	Հանրապետության հրապարակ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Սուպեր կենտրոնական դիրք</li> <li>• Լավ սպասարկման մակարդակ</li> <li>• Հարմար երկարաժամկետ կեցության համար</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Փոքր մասշտաբ</li> <li>• Սահմանափակ բազմաֆունկցիոնալություն</li> </ul>
<b>Rooftop Apart-Hotel</b>	Կենտրոն	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooftop terraza և պանորամիկ տեսարաններ</li> <li>• Տարբերվող կոնցեպտ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Սահմանափակ աշխատանքային գոտիներ</li> </ul>
<b>Avenue ApartHotel</b>	Հյուսիսային պողոտա	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Զաղաքի ամենապահանջված փողոցներից մեկում</li> <li>• Բարձր դասի միջավայր</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ավելի հարմար կարճաժամկետ կեցության համար</li> <li>• Բարձր գնային սեգմենտ</li> </ul>
<b>Orion ApartHotel</b>	Ամիրյան փողոց	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ժամանակակից դիզայն</li> <li>• Նախաճաշ և հյուրանոցային ծառայություններ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ավելի մոտ դասական հյուրանոցային մոդելին</li> <li>• Սահմանափակ բնակարանային ճկունություն</li> </ul>
<b>Rooms Apart Hotel by RED</b>	Կենտրոն	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Հաճախորդների բարձր գնահատական</li> <li>• Մրցունակ գներ</li> <li>• Կենտրոնական դիրք</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Փոքր չափս</li> <li>• Զկան բազմաֆունկցիոնալ ենթակառուցվածք</li> </ul>

Վերոնշյալ մրցակիցների վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ Երևանի շուկայում առկա ապարթ-հոթելները հիմնականում կենտրոնացած են կարճաժամկետ կամ միջնաժամկետ կեցության վրա և ունեն սահմանափակ հանրային ու աշխատանքային տարածքներ: Առաջարկվող նախագիծը, իր 15 վերգետնյա հարկերով, Live-Work-Stay կոնցեպտով և բազմաֆունկցիոնալ տարածքներով, ունի հնարավորություն զբաղեցնելու շուկայում առանձնացված դիրք, որը համատեղում է հյուրանոցային սպասարկումը, բնակարանային հարմարավետությունն ու աշխատանքային միջավայրը:



## 2. Տեղանքի ռազմավարական վերլուծություն (Արշակունյաց 2Ա)

Արշակունյաց պողոտան Երևանի առանցքային զարկերակն է, որի նշանակությունը գնալով աճում է.

- **Տրանսպորտային հասանելիություն.** Շենքը գտնվում է Փոքր Կենտրոնի սահմանին, ինչը թույլ է տալիս հյուրերին թույլտվություն ընթացքում հասնել քաղաքի սիրտը, բայց խուսափել կենտրոնի գերծանրաբեռնված երթևեկությունից:
- **Հարակից ենթակառուցվածքներ.** Գործարար ակտիվությունը խտացված է շրջակայքում գտնվող առևտրի կենտրոնների, պետական հիմնարկների և բանկերի շուրջ:
- **Լոգիստիկ առավելություն.** Ուղիղ կապը օդանավակայանի հետ և մետրոպոլիտենի («Չորավար Անդրանիկ» կայարան) մոտիկությունը նախագիծը դարձնում են գրավիչ միջազգային զբոսաշրջիկների համար:

### Մշակութային և տնտեսական միջավայր

- Շենքի հարակից տարածքում կենտրոնացած են հանրային, մշակութային և ժամանցային կառույցներ, ինչը նպաստում է այցելուների և հյուրերի բարձր հոսքին:
- Բարձր արժեքավոր շրջակա կոմերցիոն գույքի, գրասենյակների և հյուրանոցների առկայությունը ապահովում է ներդրումային կայունություն և արժեքի աճ:



### 3. Թիրախային լսարան

Ափարթ-հոթելի ծառայությունները նախատեսված են հաճախորդների երեք հիմնական խմբերի համար.

- **Սեզմենտ Ա. «Թվային նոմադներ» և IT մասնագետներ (40%).** Անձինք, ովքեր աշխատում են հեռավար և կարիք ունեն երկարաժամկետ կեցության (1-6 ամիս): Նրանց համար կարևոր է շենքում Coworking գոտու և բարձր արագությամբ կապի առկայությունը:
- **Սեզմենտ Բ. Բիզնես ճամփորդներ և կորպորատիվ հաճախորդներ (35%).** Մասնագետներ, ովքեր ժամանում են գործուղման կամ մասնակցում են կոնֆերանսների: Նրանց համար առանցքային է 1-ին հարկի MICE ենթակառուցվածքը (դահլիճները):
- **Սեզմենտ Գ. Չբոսաշրջիկներ և ընտանիքներ (25%).** Ովքեր գերադասում են ափարթ-հոթելը սովորական հյուրանոցից՝ սեփական խոհանոց ունենալու և ավելի ընդարձակ տարածքի (35-63 քմ) շնորհիվ:

### 4. SWOT Վերլուծություն

ՈՒԺԵՂ ԿՈՐՄԵՐ	ԹՈՒՅԼ ԿՈՐՄԵՐ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ռազմավարական տեղակայում.</b> «Մամուլի շենքը» Երևանի ամենաճանաչելի կառույցներից է: Արշակունյաց պողոտայի սկզբնամասում գտնվելը ապահովում է բարձր տեսանելիություն և հեշտ հասանելիություն թե՛ օդանավակայանից, թե՛ քաղաքի կենտրոնից:</li> <li>• <b>Մասշտաբի էֆեկտ.</b> 200 համարից բաղկացած ֆոնդը թույլ է տալիս հյուրընկալել մեծաթիվ պատվիրակություններ, ինչը</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Վերակառուցման բարդություն.</b> Գործող շենքի վերակառուցումը (retrofitting) միշտ ավելի բարդ է և ռիսկային, քան զրոյից կառուցելը (ինժեներական հաղորդակցությունների հարմարեցում, սեյսմիկ ամրացում):</li> <li>• <b>Կախվածություն մեկ շենքից.</b> Բիզնեսի կենտրոնացումը մեկ հասցեում բարձրացնում է գործառնական ռիսկերը շենքի տեխնիկական խնդիրների դեպքում:</li> </ul>



<p>մրցակցային առավելություն է փոքր ափարթ-հորթելների նկատմամբ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Բազմաֆունկցիոնալություն.</b> Բնակելի ապարտամենտների, գրասենյակների և Coworking տարածքների համադրումը ստեղծում է փակ էկոհամակարգ, որտեղ հաճախորդը կարող է ապրել և աշխատել առանց շենքից դուրս գալու:</li> <li>• <b>MICE ենթակառուցվածք.</b> Սեփական կոնֆերանս դահլիճների առկայությունը թույլ է տալիս գեներացնել լրացուցիչ եկամուտ կորպորատիվ միջոցառումներից:</li> </ul>	
ՀՆԱՐԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ	ՍՊԱՌՆԱԼԻՔՆԵՐ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>«Թվային նոմադների» աճ:</b> Հայաստանը դառնում է գրավիչ վայր հեռավար աշխատող մասնագետների համար, ովքեր փնտրում են հենց Ափարթ-հորթել տիպի լուծումներ:</li> <li>• <b>Տեղափոխումներ.</b> Միջազգային ընկերությունների մասնաճյուղերի տեղափոխումը Երևան ստեղծում է կորպորատիվ բնակարանների կայուն պահանջարկ:</li> <li>• <b>Պետական աջակցություն.</b> Չքոսաշրջության և ներդրումների ոլորտում պետական արտոնությունները կամ ենթակառուցվածքների բարելավումը կարող են խթանել նախագիծը:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Աշխարհաքաղաքական անկայունություն.</b> Տարածաշրջանային լարվածությունը կարող է բերել զբոսաշրջային հոսքերի կտրուկ նվազման:</li> <li>• <b>Մրցակցություն Airbnb-ի կողմից.</b> Կենտրոնում վարձակալվող բնակարանների մեծ առաջարկը կարող է ճնշում գործադրել գնային քաղաքականության վրա:</li> <li>• <b>Տնտեսական ռեցեսիա.</b> Տնտեսական անկման դեպքում կորպորատիվ հաճախորդները առաջինը կրճատում են գործուղումների և միջոցառումների բյուջեները:</li> </ul>



### 3. ՇԵՆՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Շենքը բաղկացած է 15 վերգետնյա հարկից, որոնք անցնելու են տեխնիկական և տարածական համապարփակ արդիականացում: Վերակառուցման ընթացքում շեշտը դրվելու է շենքի սեյսմակայունության բարձրացման, էներգախնայողության և ինժեներական ժամանակակից համակարգերի (օդափոխություն, հակահրդեհային անվտանգություն, սմարթ կառավարում) ներդրման վրա:

Նախագիծը նպատակ ունի գործող շենքը տեխնիկական և ֆունկցիոնալ տեսանկյունից համապատասխանեցնել ժամանակակից քաղաքաշինական և հյուրընկալության ոլորտի պահանջներին՝ պահպանելով շենքի հիմնական ծավալատարածական կառուցվածքը: Ստորև ներկայացված է շենքի նախագծային վիզուալ տեսքը.

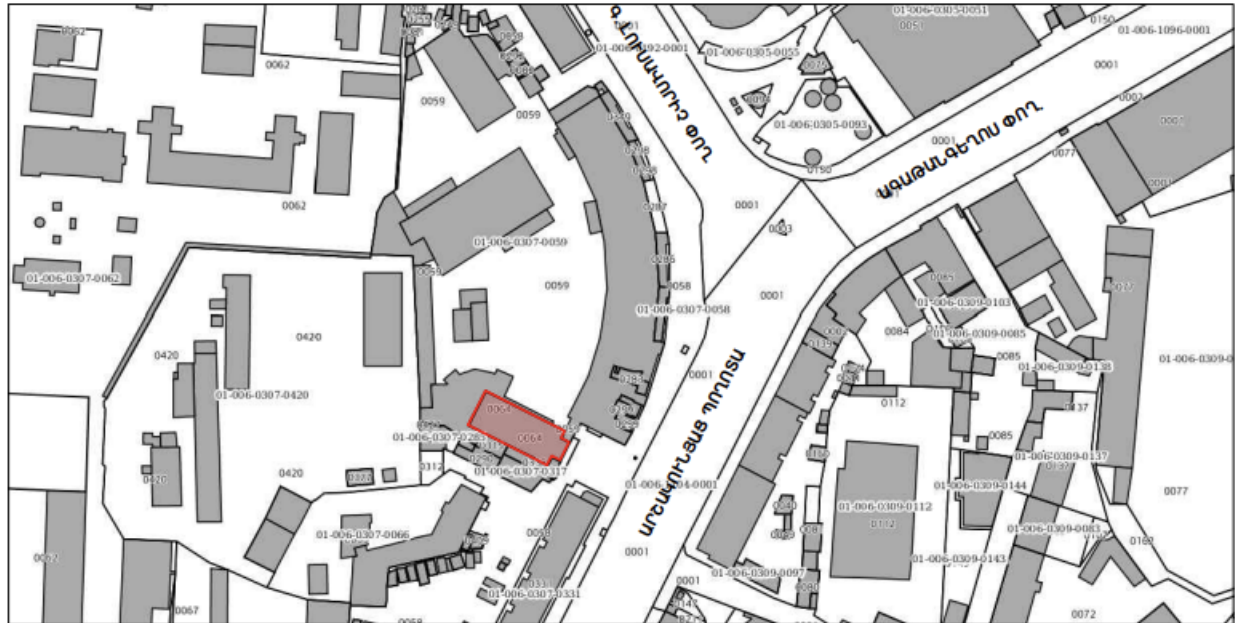
*Նկար 1. Շենքի վիզուալ տեսք*





Շենքի ճարտարապետական և հատակագծային լուծումները նախատեսված են ապահովելու հյուրանոցային գործունեության համար անհրաժեշտ բոլոր գործառույթները՝ ներառյալ հանրային, սպասարկման և հյուրանոցային գոտիները:

## *Նկար 2. Համալիրի բարտեզ*



Հյուրանոցային հատվածի մուտքը նախատեսված է Արշակունյաց պողոտայից՝ որպես առանձին և ինքնուրույն մուտք, որն ապահովում է շենքի բարձր տեսանելիություն և հարմար հասանելիություն գլխավոր քաղաքային մայրուղուց: Մուտքը ուղղակիորեն կապվում է առաջին հարկում տեղակայված ընդունարանի և սպասասրահի հետ՝ ապահովելով հյուրերի արագ և պարզ սպասարկում: Վերելակային և աստիճանային հանգույցների միջոցով իրականացվում է անմիջական կապ հյուրանոցային հարկերի հետ՝ առանց ֆունկցիոնալ հոսքերի խաչման:



## 4. ՀԱՐԿԱՅԻՆ ԲԱՇԽՄԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Նախագծվող հյուրանոցային համալիրը նախատեսված է որպես միջին-բարձր կարգի քաղաքային/գրոսաշրջային հյուրանոց, որն ունի հստակ կառուցվածքային և ֆունկցիոնալ բաժանում: Շենքի կառուցվածքը հիմնված է տիպային հարկերի մոդելի վրա, ինչը թույլ է տալիս օպտիմալացնել ինչպես շինարարական, այնպես էլ շահագործման ծախսերը՝ միաժամանակ ապահովելով բարձր սպասարկման մակարդակ:

Հյուրանոցի ճարտարապետական լուծումները մշակված են՝ հաշվի առնելով

- միջազգային հյուրանոցային ստանդարտները
- օպերացիոն արդյունավետությունը
- հյուրերի հարմարավետությունն ու անվտանգության պահանջները

Հարկերի և ֆունկցիոնալ բաշխվածությունը ներկայացված է ստորև.

### 1. Հասարակական և սպասարկման գոտի (1-ին հարկ)

Առաջին հարկը նախատեսված է հյուրանոցային հյուրերի ընդունման և հանրային սպասարկման համար: Այն հանդիսանում է համալիրի գործառնական կենտրոնը (392 քմ), որտեղ տեղակայված են.

- **Նախասրահ և ընդունարան.** Հյուրերի ընդունման և սպասարկման գոտի (11+38+60 քմ)
- **Սննդի կետեր.** 60 քմ մակերեսով ճաշասրահ՝ հարակից խոհանոցային հատվածով (62 քմ), ինչը թույլ է տալիս իրականացնել լիարժեք սննդի սպասարկում (նախաճաշ, լանչ.)
- **Համաժողովների և միջոցառումների սրահներ.** Երկու դահլիճ՝ **Մեծ դահլիճ** (56 տեղ, 72 քմ) և **Փոքր դահլիճ** (38 տեղ, 43 քմ), ինչը հյուրանոցի համար ապահովում է լրացուցիչ եկամուտ կորպորատիվ միջոցառումների կազմակերպումից:

Հարկի հատակագծային լուծումները ապահովում են հյուրերի հոսքերի հստակ կազմակերպում և անմիջական կապ վերելակային ու աստիճանային կոմունիկացիոն բլոկների հետ:



## 2. Գործնական գոտի և Coworking (2-րդ և 3-րդ հարկեր)

Համալիրն ունի ընդգծված բիզնես ուղղվածություն: Գրասենյակային և աշխատանքային տարածքները գտնվում են 2-րդ և 3-րդ հարկերում:

- **2-րդ հարկ (619 քմ).** Ամբողջությամբ հատկացված է գրասենյակային տարածքներին (522 քմ), ինչը հնարավորություն է տալիս ներգրավել վարձակալների կամ ապահովել բիզնես կենտրոնի ծառայություններ հյուրերի համար:
- **3-րդ հարկ.** Երրորդ հարկի մի մասը ներառում է 63 քմ մակերեսով աշխատանքային սրահ (Coworking), որը սպասարկելու է հյուրանոցի բնակիչներին:

## 3. Հյուրանոցային համարների ֆոնդ (3-15-րդ հարկեր)

Հյուրանոցն ունի ընդհանուր **200 համար**՝ բաժանված երեք հիմնական կատեգորիաների.

ՀԱՄԱՐԻ ՏԵՍԱԿԸ	ԶԱՆԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քմ)	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԱԿԵՐԵՍԸ	ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ
<b>Standard (Ստանդարտ)</b>	152	16.5	2508 քմ	Օպտիմալ համարներ՝ հագեցած բոլոր անհրաժեշտ հարմարություններով:
<b>One-Bedroom (Մեկ ննջասենյակ)</b>	46	35.0	1610 քմ	Բարձր հարմարավետության համարներ (Suite), նախատեսված ընտանիքների կամ VIP հյուրերի համար:
<b>Two-Bedroom (Երկու ննջասենյակ)</b>	2	63.0	126 քմ	Պրեմիում դասի ընդարձակ համարներ՝ տեղակայված 5-րդ հարկում:





ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ	200	-	4244 թմ	
-----------	-----	---	---------	--

Երրորդ, չորրորդ և հինգերորդ հարկերը ունեն տարբերվող հատակագիծ՝ ըստ բնակարանների դասակարգման և քանակի:

### 3-5-րդ հարկեր

- Երրորդ հարկ՝ ներառում է 8 ստանդարտ բնակարան և 2 մեկ ննջասենյակով բնակարան, որոնք նախատեսված են փոքր ընտանիքների կամ երիտասարդ զույգերի համար:
- Չորրորդ հարկ՝ ներառում է 12 ստանդարտ բնակարան և 2 մեկ ննջասենյակով բնակարան, ապահովելով բազմազան ընտրության հնարավորություն բնակիչների համար:
- Հինգերորդ հարկ՝ ներառում է 12 ստանդարտ բնակարան, 2 մեկ ննջասենյակով բնակարան և 2 երկու ննջասենյակով բնակարան, ինչը թույլ է տալիս բավարարել ինչպես միջին, այնպես էլ ավելի մեծ ընտանիքների բնակարանական պահանջները:

### 6–15-րդ հարկեր

Վեցերորդից մինչև տասնհինգերորդ հարկերը նախագծված են որպես տիպարային հյուրանոցային հարկեր: Այստեղ տեղակայված են 120 ստանդարտ, 40 մեկ ննջասենյակով հյուրանոցային համարներ, միջանցքներ, պահեստային և կոմունիկացիոն բլոկներ: Հատակագծային լուծումները ապահովում են արդյունավետ տարածքային օգտագործում, հարմարավետ բնակեցում և սպասարկման բարձր մակարդակ:

- **Տիպարային հարկի միջին մակերես՝ 448.5 թմ**
- **Ընդհանուր հյուրանոցային հարկերի քանակ՝ 10 հարկ**

## 4. Գործառնական և տեխնիկական սպասարկում

Հյուրանոցի անխափան աշխատանքն ապահովելու համար յուրաքանչյուր բնակելի հարկում (3-15 հարկեր) նախատեսված են.

- **Կենցաղային սենյակներ (5 թմ).** Սպասարկող անձնակազմի և մաքրության պարագաների համար:



- **Պահեստային տարածքներ (3.5 քմ).** Սպիտակեղենի և հիգիենայի պարագաների պահեստավորման համար:
- **Ինժեներական հանգույց (22 քմ).** Կոմունիկացիոն բլոկ, որն ապահովում է հարկի տեխնիկական սպասարկումը:

Այս կառուցվածքը թույլ է տալիս հյուրանոցին դիվերսիֆիկացնել իր եկամուտները՝ համատեղելով համարների վարձակալությունը, միջոցառումների կազմակերպումը (MICE), գրասենյակային տարածքների վարձակալությունը և հանրային սննդի ծառայությունները: Սա զգալիորեն բարձրացնում է բիզնեսի կայունությունը և գրավչությունը ներդրողների համար:

Ամփոփելով՝ «Մամուլի շենքի» վերակառուցման արդյունքում ձևավորվում է ամբողջական հյուրանոցային համալիր՝ հետևյալ հիմնական առավելություններով.

- Ֆունկցիոնալ ամբողջականություն. գրասենյակային, և բնակեցման գոտիների հստակ տարանջատում
- Շահագործման արդյունավետություն. տիպարային հյուրանոցային հարկեր և օպտիմալ հատակագծեր
- Ժամանակակից ենթակառուցվածք. արդիական ինժեներական և տեխնիկական լուծումներ
- Ռազմավարական տեղակայություն. բարձր տեսանելիություն և տրանսպորտային մատչելիություն Արշակունյաց պողոտայում



## 5. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՄՓՈՓ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ

### ՄԱՍՈՒԼԻ ՇԵՆՔ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ

ԴՐԱՄԻ ՄԻԱՎՈՐ

ՀՀ ԴՐԱՄ

#### ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐ ՏԱՐԱԾՔԻ ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ

Համախառն եկամուտ (առանց ԱԱՀ)	4,540,697,152
Պահանջվող ներդրումներ*	1,331,320,600
Զուտ շահույթ	3,099,977,542

#### ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐԻ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ

Ներդրումների եկամտաբերություն (ROI)	233%
Ներդրման վերադարձի ժամկետ ՏԱՐԻ	1.3
Զուտ շահութաբերություն	68%

#### ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Կանխատեսման հորիզոն կառուցապատումից հետո՝ տարի	1
Կանխատեսման հորիզոն՝ տարի	3