

ՄԱՄՈՒԼԻ ՇԵՆՔ

Ափարթ-Հոթել նախագիծ



PROSPECT 24



PROSPECT 24

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. ՆԱԽԱԳԾԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ	2
2. ԾՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ և ԹԻՐԱԽԱՎԿՈՐՈՒՄ	5
3. ԾԵՆԹԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ	12
4. ԴԱՐԿԱՅԻՆ ԲԱՇԽՄԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ	14
5. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՄՓՈՓ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ	18



PROSPECT 24

1. ՆԱԽԱԳԾԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ

Նախագծի նպատակն է Երևան քաղաքի կենտրոնական հատվածում՝ Վրշակունյաց 2Q 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:

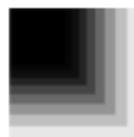
Վրշակունյաց 2Q հասցեն ռազմավարական կարևորություն ունի. այն գտնվում է քաղաքի գործարար և մշակութային կենտրոնի անմիջական հարևանությամբ, ինչը ապահովում է բարձր տեսանելիություն և տրանսպորտային հասանելիություն: «Մամուլի շենք» ճանաչելիությունը նախագծին հաղորդում է լրացուցիչ մրցակցային առավելություն:

Հյուրանոցային համալիրը կներառի հետևյալ հիմնական և օժանդակ ֆունկցիոնալ բաղադրիչները.

- հյուրերի ընդունման և սպասարկման գոտի (ընդունարան, սպասարաներ),
- 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:



PROSPECT 24

- Ինքնաբավ ենթակառուցվածք.** Յյուրերը ինարավորություն ունեն օգտվելու սեփական խոհանոցային գոտուց, միևնույն ժամանակ օգտվելով հյուրանոցային ծառայություններից:
- Բիզնես կենտրոնացում.** Յաշվի առևելով 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.** Ծենքի ֆասադի և կառուցվածքի արդիականացումը կրարելավի քաղաքի այս հատվածի գեղագիտական տեսքը:
- Աշխատատեղերի ստեղծում.** Ծինարարության և հետագա շահագործման փուլերում կստեղծվեն հարյուրավոր նոր աշխատատեղեր (սպասարկող անձնակազմ, կառավարիչներ, տեխնիկական թիմ):
- Զբոսաշրջության զարգացում.** 200 նոր բարձրակարգ բնակելի միավորների ավելացումը կրարձրացնի Երևանի հյուրընկալության հզորությունը՝ հատկապես բիզնես-տուրիզմի սեգմենտում:

**ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ՇՐՋԱՆԱԿՈՒՄ ԳՈՒՅՔԸ ԴԻՏԱՐԿՎՈՒՄ Է ՈՐՊԵՍ ՄԵԿ
ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ ԱԿՏԻՎ և ՆԱԽԱՏԵՍՎՈՒՄ Է ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ՎԱճԱՐԸ:**

Արշակունյաց 24 հասցեում ափարթ-հորթելի ստեղծումը հանդիսանում է կայուն և ցածր ռիսկային ներդրում: Ծնորհիկ բազմաֆունկցիոնալ կառուցվածքի նախագիծն ապահովում է ներդրումների հետգնման բարձր տեմպեր:

PROSPECT 24

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 ննջասենյալով համարների քանակ	2 (126 քմ)



PROSPECT 24

2. ԾՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ և ԹԻՐԱԽԱՎՈՐՈՒՄ

Երևանի ճարտարապետական խորհրդանշական մելքի՝ 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 դիմամիկ 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 շարժունակությանը: 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:

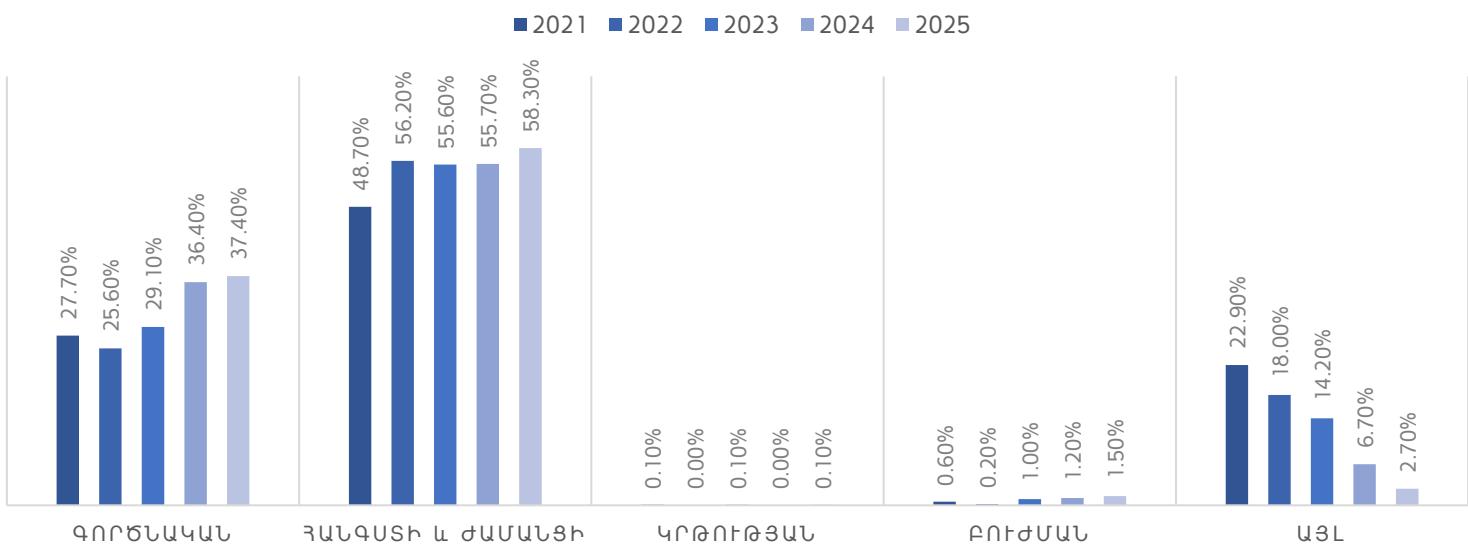
Սա հանգեցրել է հյուրանոցային շուկայի տրանսֆորմացիայի:

- Պահանջարկի փոփոխություն.** Զգալիորեն 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:

PROSPECT 24

Վերջին տարիներին Երևանը ձևավորվել է որպես տարածաշրջանային նշանակության գործարար և տեխնոլոգիական կենտրոն: Աշխատանքային նպատակով Հայաստան այցելող զբոսաշրջիկների մասնաբաժնը 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 սեզմենտի կայուն ընդլայնման մասին:

Գրաֆիկ 1. Զբոսաշրջությունը ըստ նպատակների



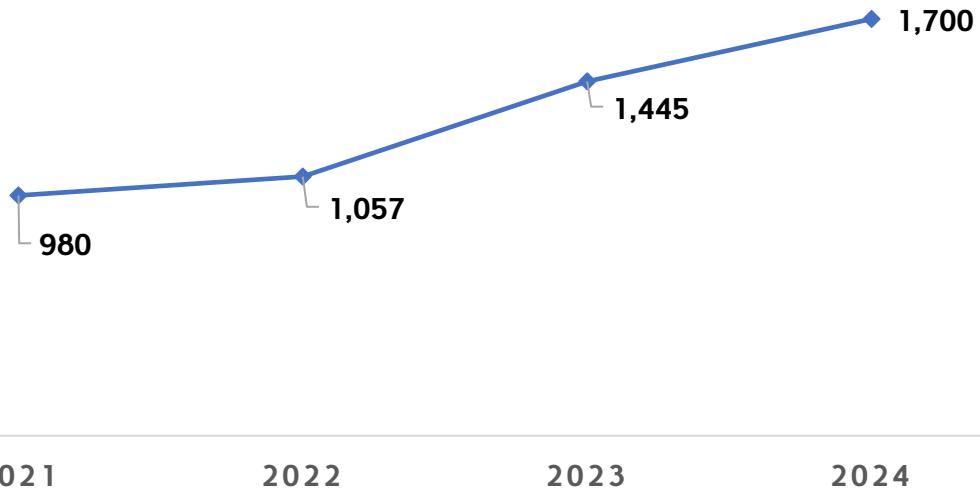
1. Հյուրանոցային շուկայի աճը

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 սեզմենտում: 2024 թվականի դրությամբ Հայաստանում գործող հյուրանոցային օբյեկտների թիվը գերազանցել է 1,700-ը, և ոլորտը շարունակում է արձանագրել կայուն և հաստատուն աճ:



PROSPECT 24

Գրաֆիկ 2. Հյուրանոցների քանակը ՀՀ-ում



Չնայած հյուրանոցային օբյեկտների ընդհանուր թվի աճին՝ ապարա-հորթելների սեզմենտը 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 քանակությամբ բազմաֆունկցիոնալ և կառավարվող ապարա-հորթելային լուծումներ:

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

Այլուսակ 2. Հիմնական ափարյա հորթելները Երևանում

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



PROSPECT 24

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

Վերոնշյալ մրցակիցների վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ Երևանի շուկայում առկա ապարթենուր 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 գբաղեցնելու շուկայում առանձնացված դիրք, որը համատեղում է հյուրանոցային սպասարկումը, բնակարանային հարմարավետությունն ու աշխատանքային միջավայրը:



PROSPECT 24

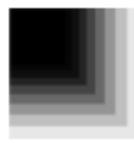
2. Տեղանքի ռազմավարական վերլուծություն (Արշակունյաց 2Ա)

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

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

Մշակութային և տնտեսական միջավայր

- Ծենքի 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:



PROSPECT 24

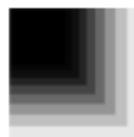
3. Թիրախային լսարան

Ավարտ-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:

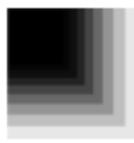
4. SWOT Վերլուծություն

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



PROSPECT 24

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



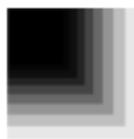
3. ՃԵՆՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ճենքը 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

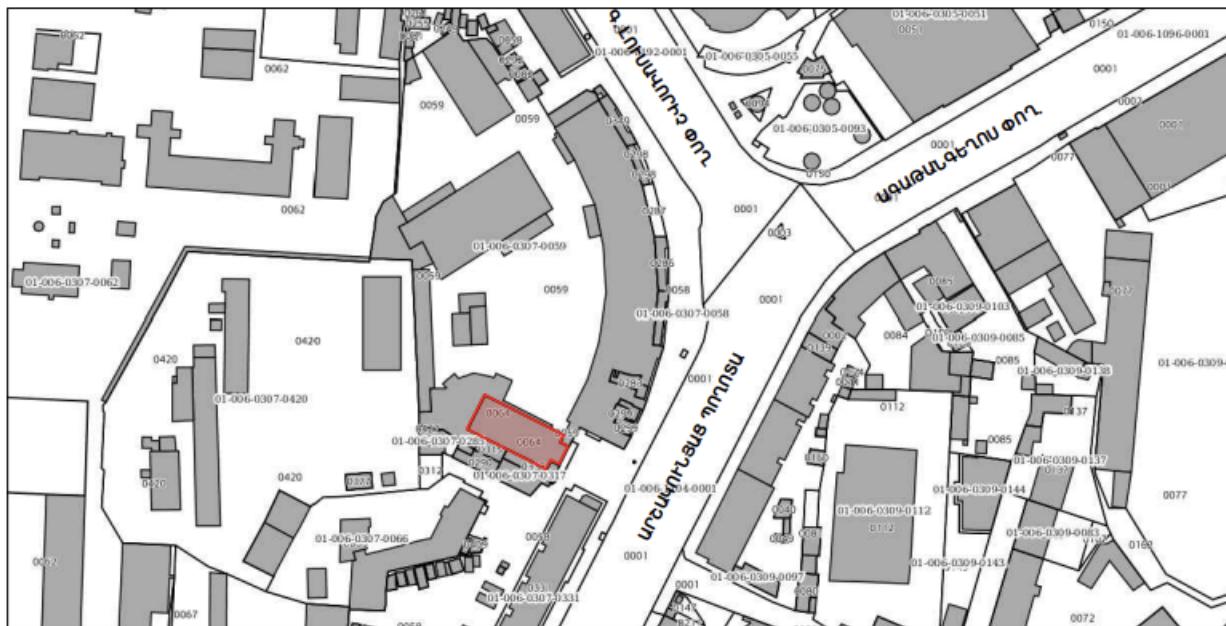




PROSPECT 24

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

Նկար 2. Համալիրի քարտեզ



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 սպասարակի 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 բաղաքային/զբոսաշրջային 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

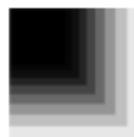
Հարկերի և ֆունկցիոնալ բաշխվածությունը ներկայացված է ստորև.

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)
- **Սևնդի 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:



PROSPECT 24

2. Գործական գոտի և Coworking (2-րդ և 3-րդ հարկեր)

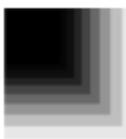
Համալիրն ունի ընդգծված բիզնես ուղղվածություն: Գրասենյակային և աշխատանքային տարածքները գտնվում են 2-րդ և 3-րդ հարկերում:

- 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:

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



PROSPECT 24

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ	200	-	4244 քմ	
-----------	-----	---	---------	--

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

3-5-րդ հարկեր

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

6-15-րդ հարկեր

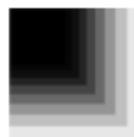
Վեցերորդից մինչև տասնհինգերորդ հարկերը նախագծված են որպես տիպարային հյուրանոցային հարկեր: Այստեղ տեղակայված են 120 ստանդարտ, 40 մեկ ննջասենյակով հյուրանոցային համարներ, միջանցքներ, պահեստային և կոմունիկացիոն բլոկներ: Հատակագծային լուծումները ապահովում են արդյունավետ տարածքային օգտագործում, հարմարավետ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

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

4. Գործառնական և տեխնիկական սպասարկում

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

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



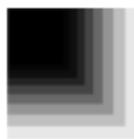
PROSPECT 24

- **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 հատակ 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



PROSPECT 24

5. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՄՓՈՓ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ

ՄԱՍՈՒԼԻ ՃԵՆՔ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ

ԴՐԱՄԻ ՄԻԱՎՈՐ

ՀՀ ԴՐԱՄ

ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐ ՏԱՐԱԾՔԻ ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ

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

ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐԻ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ

Ներդրումների եկամտաբերություն (ROI)	233%
Ներդրման վերադարձի ժամկետ ՏՎՀԲԻ	1.3
Չուտ շահութաբերություն	68%

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

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