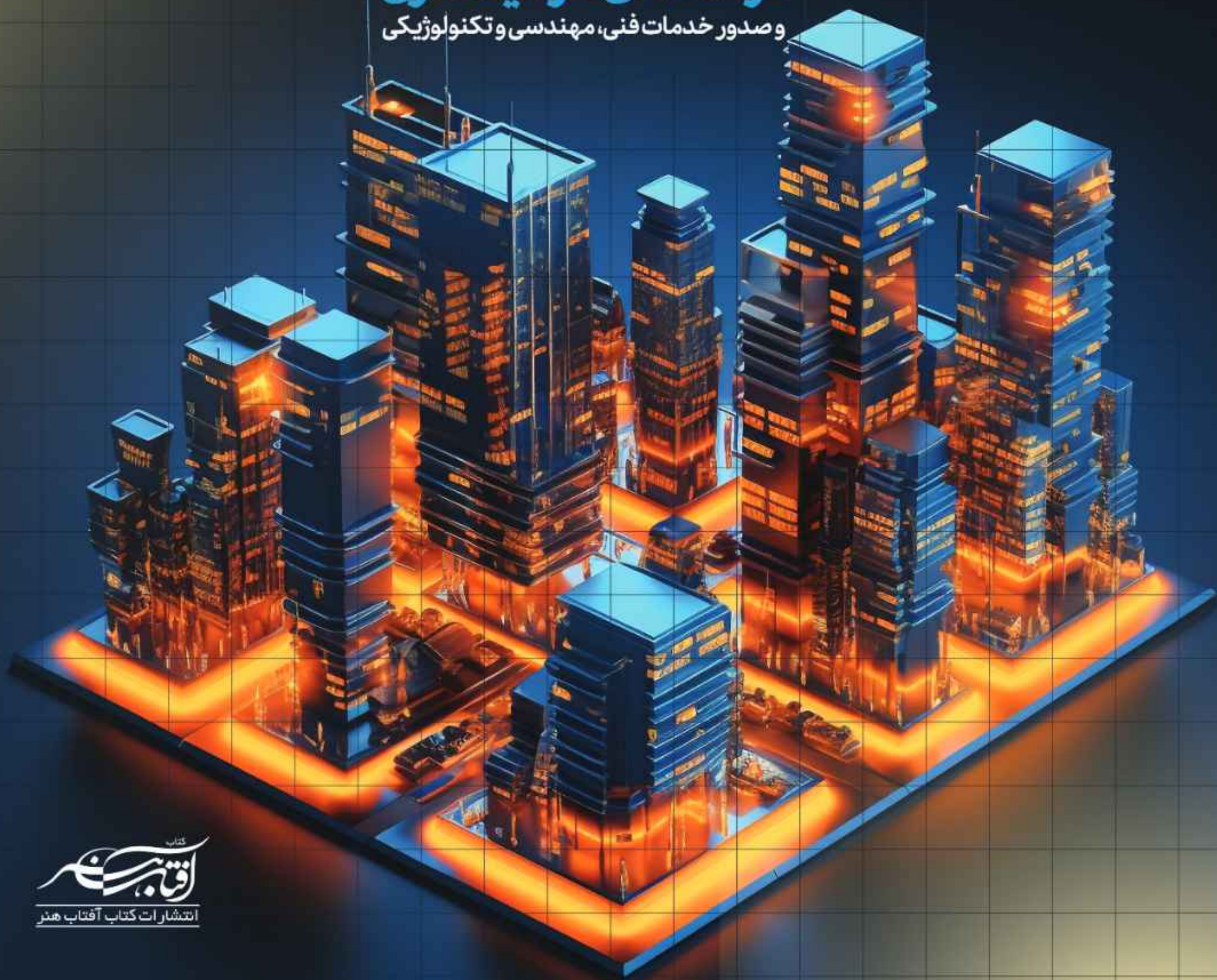




شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

فرصت‌های سرمایه‌گذاری

و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

عنوان و نام پدیدآورنده:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست نویسی:
یادداشت:
مندرجات:
موضوع:
شناسه افزوده:
رده بندی کنگره:
رده بندی دیویی:
شماره کتابشناسی ملی:
اطلاعات رکورد کتابشناسی:
تاریخ درخواست:
کد پیگیری:

فرصت‌های سرمایه‌گذاری

و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی

پدیدآورنده: شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

ناشر: آفتاب هنر

طراح و صفحه‌آرا: بابک طحان

تیراژ: ۱۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۸۱۶۳-۷۸-۹

نوبت چاپ: اول / ۱۴۰۴

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: آفتاب هنر

قیمت: ۵۰۰۰۰۰ تومان

این کتاب به همت معاونت برنامه ریزی و

توسعه کسب و کار تهیه شده است

تلفن دفتر مرکزی (انتشارات کتاب آفتاب هنر): ۶۶۵۷۴۲۴۵ - ۶۶۵۷۴۲۴۴ www.aftabehonar.com

کلیه حقوق این اثر متعلق به انتشارات است و هرگونه نسخه برداری و برداشت به هر صورت و شیوه به موجب بند ۵ از ماده ۲ قانون حمایت از ناشران قابل پیگرد است.

آفتاب هنر

انتشارات آفتاب هنر
طراحی / چاپ / نشر
0990-3026507



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

۹	فصل اول درباره شرکت
۵۱	فصل دوم پروژه های مسکونی و تجاری
۷۳	فصل سوم بخش گردشگری
۱۰۰	فصل چهارم تامین مالی پروژه های شرکت
۱۰۹	فصل پنجم بازرگانی
۱۱۹	فصل ششم سبد فناوری های نوین ساخت
۱۴۵	فصل هفتم صدور خدمات فنی و مهندسی
۱۵۵	فصل هشتم جوایز و افتخارات



تهران - خیابان میرداماد - میدان مادر - خیابان شاه نظری - شماره ۸
صندوق پستی ۶۳۳۴-۱۵۸۷۵ کد پستی: ۱۵۴۷۸۳۵۳۱۱

دفتر مدیر عامل: ۰۲۱-۲۲۹۱۳۵۸۲-۴
معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار: ۰۲۱-۲۲۹۲۲۱۳۴
روابط عمومی: تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۱۳۶۰۸ | دورنگار: ۰۲۱-۲۲۹۱۳۶۰۱

 www.maskanco.ir

 info@maskanco.ir

 [@MaskanCo.Ir](https://www.instagram.com/MaskanCo.Ir)

■ مقدمه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به عنوان بزرگ ترین هلدینگ انبوه سازی کشور و پیشگام در توسعه پایدار صنعت ساختمان، بیش از سه دهه است که رسالت خود را در تأمین مسکن، ارتقای کیفیت زیست شهری و خلق ارزش برای سهامداران و جامعه ایفا کرده است. این شرکت تاکنون با اجرای ده ها هزار واحد مسکونی و صدها پروژه شاخص در سراسر کشور، سهمی مؤثر در تحقق سیاست های کلان مسکن، توسعه شهری و عدالت اجتماعی داشته است. امروز، شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با تکیه بر سرمایه انسانی متخصص، دانش فنی روز، ابزارهای نوین مالی و ظرفیت های بازار سرمایه، افق های تازه ای را پیش روی خود گشوده است. حرکت در مسیر صنعتی سازی، تحول دیجیتال، رعایت الزامات ESG، ارتقای HSE، و توسعه مدیریت پروژه (PMO) به عنوان ارکان خط مشی جدید شرکت، مسیر پیشرفت این مجموعه را روشن تر از همیشه ساخته است.

حوزه فعالیت شرکت فراتر از انبوه سازی مسکونی، به پروژه های اداری، تجاری، خدماتی و زیربنایی نیز گسترش یافته و بدین ترتیب، شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به یک بازیگر جامع و اثرگذار در عرصه توسعه شهری و اقتصادی کشور تبدیل شده است.

کتابچه حاضر با هدف معرفی بخشی از توانمندی ها، پروژه های شاخص و فرصت های سرمایه گذاری تهیه شده است تا تصویر روشنتری از ظرفیت های بالفعل و بالقوه شرکت ارائه دهد. امید است این اثر، زمینه ساز گسترش همکاری با سرمایه گذاران داخلی و خارجی، نهادهای مالی، و فعالان حوزه عمران و مسکن باشد و مسیر حرکت به سوی آینده ای پایدارتر، هوشمندتر و ارزش آفرین تر را هموار سازد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن، در پرتو تجربه، نوآوری و تعهد به اصول توسعه پایدار، همچنان مصمم است تا همراه با سهامداران و شرکای تجاری خود، پرچم دار تحول و پیشرفت در صنعت ساختمان کشور باقی بماند.

محسن علیزاده

مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

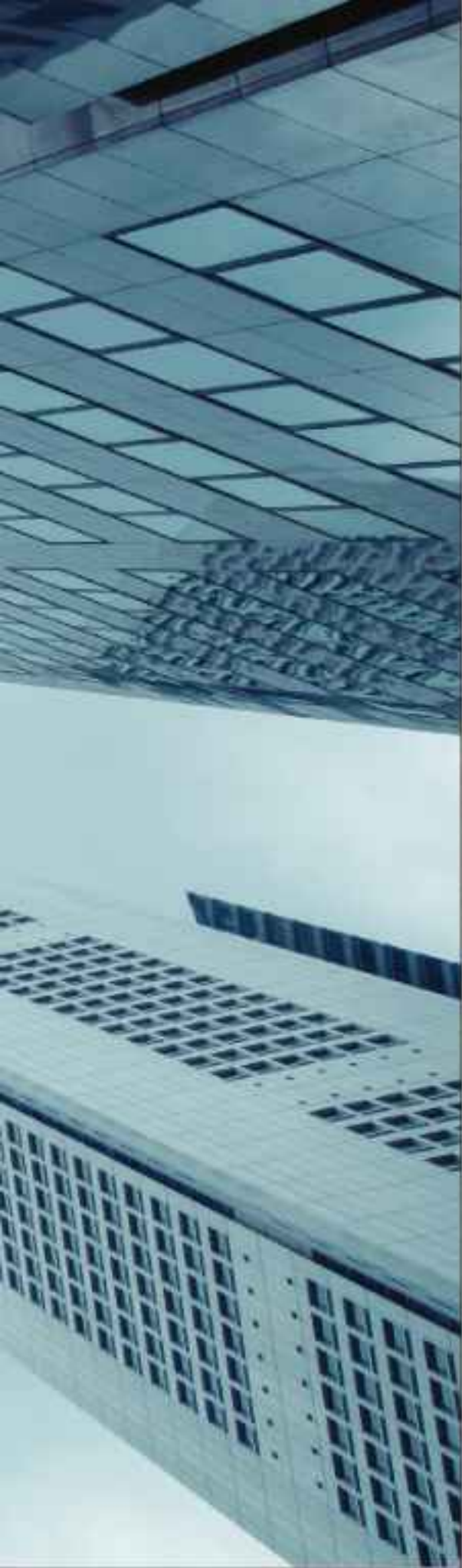


شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)



فصل اول

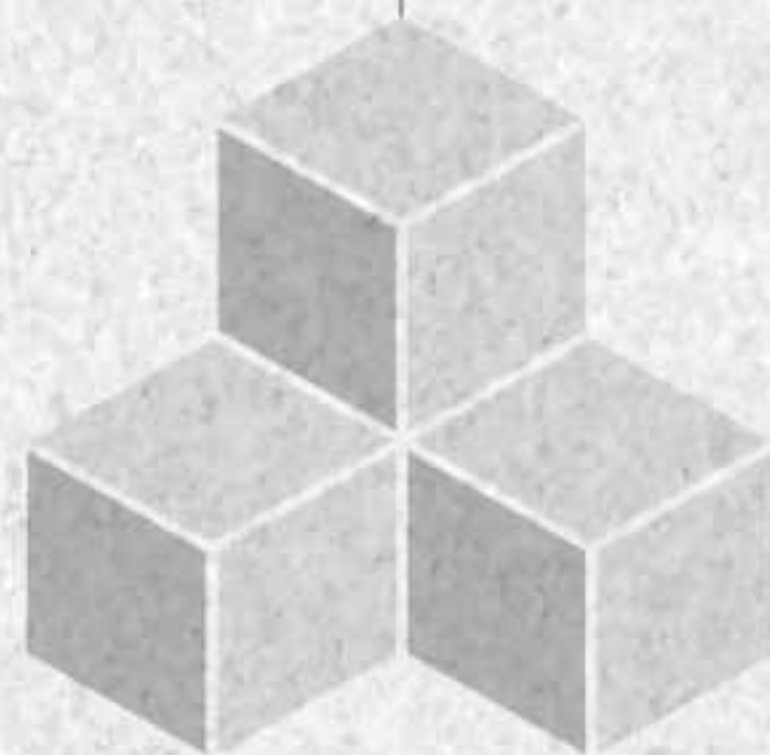
♦ درباره شرکت



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به عنوان بزرگترین انبوه ساز و یکی از موثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور، در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان و در قالب بازوی اجرایی بانک مسکن تاسیس گردید. این شرکت در سال ۱۳۸۲ با نماد ثمسکن در سازمان بورس و اوراق بهادار پذیرفته شد و از آن زمان به عنوان شرکت سهامی عام به فعالیت خود ادامه می دهد. تغییر ماهیت به سهامی عام، مأموریت تازه ای به گروه سرمایه گذاری مسکن بخشید تا در کنار انجام فعالیت اصلی خود که همانا تولید مسکن باکیفیت برای طبقه متوسط که برخاسته از رسالت موسس آن است، به دنبال کسب سود و منفعت سالیانه پایدار برای سهامداران خود نیز باشد. از این رو، فعالیت های دارای بازدهی اقتصادی مناسب را نیز سرلوحه امور خود قرار داد.

از ابتدای تاسیس شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن تاکنون عملیات اجرایی بیش از ۷۶ هزار واحد مسکونی در ۴۶۶ پروژه توسط شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن شروع شده و بیش از ۶۵ هزار واحد نیز به بهره برداری رسیده و تحویل خریداران محترم شده است.

از این تعداد پروژه، بیش یکصد پروژه در



از ابتدای تاسیس شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن تاکنون عملیات اجرایی بیش از ۷۶ هزار واحد مسکونی در ۴۶۶ پروژه توسط شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن شروع شده و بیش از ۶۵ هزار واحد نیز به بهره برداری رسیده است.



مقیاس بلندمرتبه‌سازی اجرا شده که تمامی آنها به عنوان ساختمان‌های ماندگار در عرصه معماری و توسعه‌گر در منطقه شناخته می‌شوند؛ مانند مجتمع مسکونی زیتون در اصفهان، مجتمع مسکونی آسمان در تبریز، مجتمع مسکونی دراک در شیراز و بسیاری دیگر از مجتمع‌های شاخص در سطح کشور. همچنین این شرکت علاوه بر آن در

این شرکت در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزادراه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت چشمگیری در مدت فعالیت ۳۵ ساله خود انجام داده است

فرصت‌های سرمایه‌گذاری و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی





شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن در حال حاضر دو میلیون و ۳۰۳ هزار و ۹۸۰ مترمربع زیربنا، مشتمل بر بیش از ۱۱ هزار واحد مسکونی، در دست ساخت دارند و چندین پروژه مسکونی نیز در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی قرار دارد.

ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزادراه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت چشمگیری در مدت فعالیت ۳۵ ساله خود انجام داده است.

شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن در حال حاضر دو میلیون و ۳۰۳ هزار و ۹۸۰ مترمربع زیربنا، مشتمل بر بیش از ۱۱ هزار واحد مسکونی، در دست ساخت دارند و چندین پروژه مسکونی نیز در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی قرار دارد.





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به عنوان بازوی اجرایی و عملیاتی بانک مسکن با توجه به سابقه بیش از ۳۴ ساله و همچنین با صلاحیت های اخذ شده از وزارت راه و شهرسازی و دریافت گواهی رتبه یک توسعه گری، به عنوان اولین مجموعه توسعه گری رسمی کشور شناخته می شود که با توان توسعه گری بالا برای خلق مجموعه های الگو



و متمایز در کنار بانک مسکن و وزارت راه و شهرسازی خواهد بود. در این راستا، شرکت خود را موظف به همراهی، پشتیبانی و حرکت در راستای سیاست‌ها و طرح‌های دولت می‌داند؛ چه در زمان اجرای طرح مسکن مهر، که در آن مشارکت فعال داشت و واحدهای مربوط به خود را در کوتاه‌ترین زمان ممکن به متقاضیان واگذار کرد. این عملکرد در خشان

فرصت‌های سرمایه‌گذاری و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی



و ایفای تعهدات منجر به اهدای لوح سپاس از دولت محترم به شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن شده است.

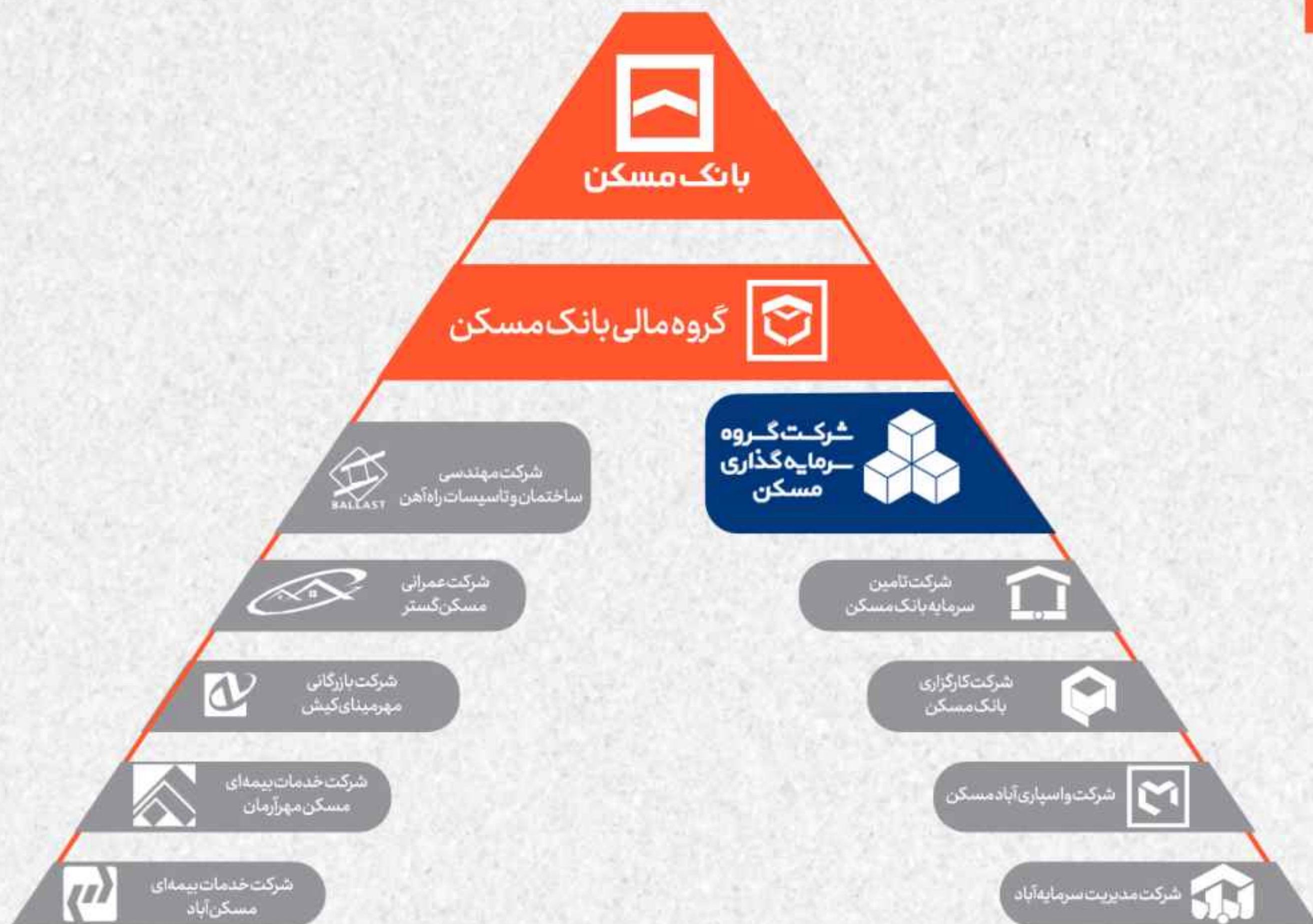
همچنین، این شرکت در طرح‌های اقدام ملی مسکن و بازآفرینی شهری نیز مشارکت فعال دارد، به گونه‌ای که بزرگترین پروژه اقدام ملی مسکن به نام مرکز شهر با احداث یک هزار و ۲۰۰ واحد مسکونی از سوی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران در شهر جدید اندیشه و بزرگترین پروژه بازآفرینی پایدار شهری به نام (ناویا) با احداث بیش از ۶۰۰ واحد مسکونی در فاز نخست آن به وسیله شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب در شهر تبریز در حال اجرا هستند.

گروه سرمایه‌گذاری مسکن دارای ۱۷ شرکت تابعه، شامل ۱۴ شرکت ساختمانی و سه شرکت پشتیبانی است که در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترده شده‌اند و طی چند سال اخیر، سهام ۷ زیرمجموعه شرکت نیز در بازار سرمایه ایران پذیرفته شده است.

همچنین شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، تنها انبوه‌ساز مسکن در کشور است که از سال ۱۳۸۵ به عنوان یک نهاد مالی نیز مجوز فعالیت گرفته که این موضوع ظرفیت ویژه‌ای را برای تامین مالی پروژه‌های در دست ساخت به ویژه با استفاده از ابزارهای نوین مالی در بازار سرمایه فراهم آورده است. آخرین سرمایه ثبت شده شرکت نیز ۵۱ هزار و ۸۰۰ میلیارد ریال است و شرکت «گروه مالی بانک مسکن» سهامدار اصلی شرکت به شمار می‌آید.



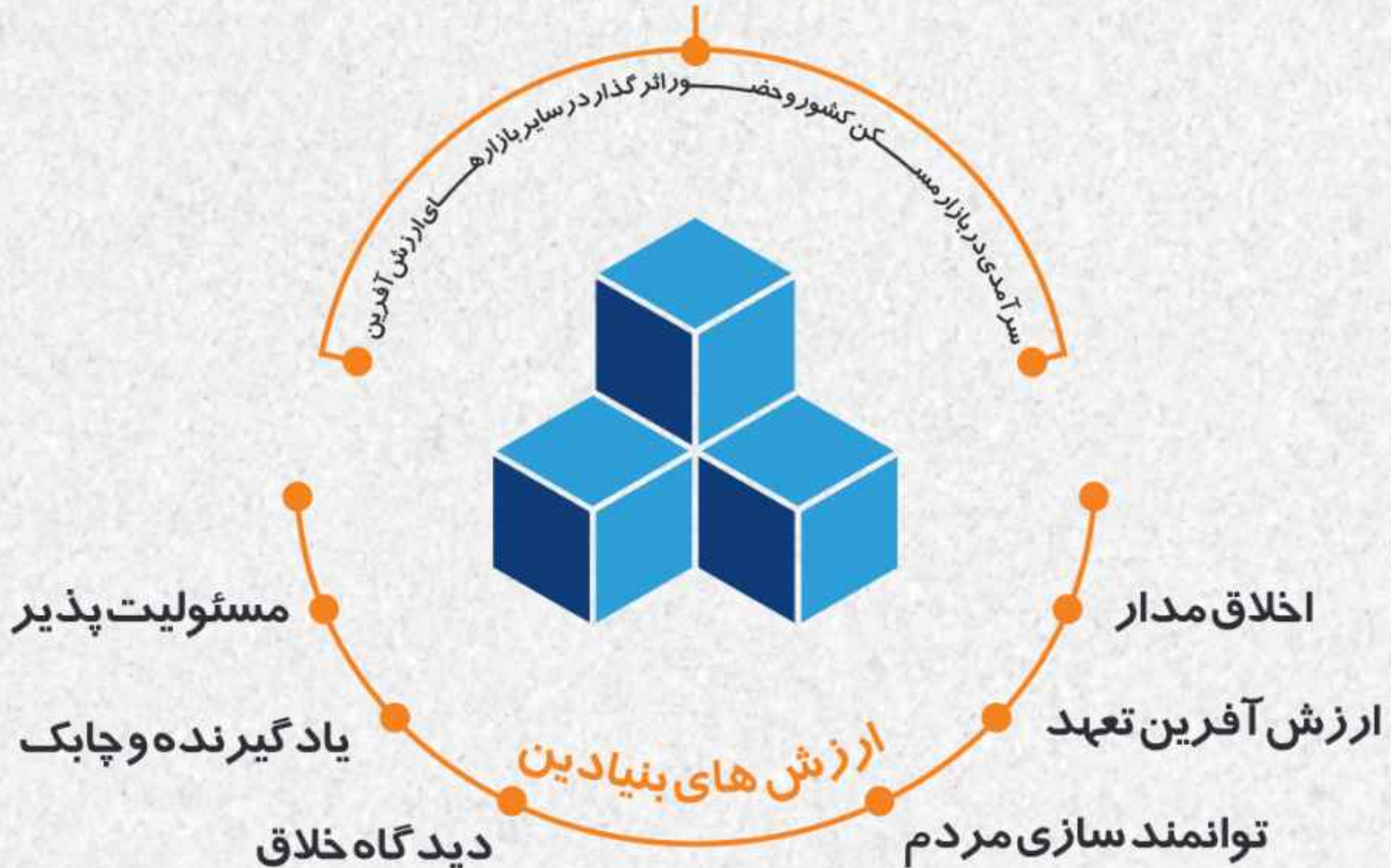
جایگاه شرکت در گروه مالی بانک مسکن



چشم انداز و ارزش های شرکت



چشم انداز



تاریخچه شرکت سرمایه گذاری مسکن



۱۳۶۹

ششم اردیبهشت تاسیس
شرکت سرمایه گذاری مسکن

۱۳۶۹

تاسیس شعبه اصفهان
تاسیس شعبه مشهد
تاسیس شعبه تبریز
تاسیس شعبه اراک
تاسیس شعبه رشت

۱۳۷۱

تاسیس شعبه مازندران
تاسیس شعبه جنوب

۱۳۷۳

تاسیس شعبه تهران

۱۳۷۴

تاسیس شعبه کرمانشاه

۱۳۷۷

تاسیس نمایندگی پردیس

۱۳۸۶

تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب

۱۳۸۵

تبدیل به شرکت مادر با نام "شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن"
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب
تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان

۱۳۸۲

تغییر ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن
از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن به بورس با نماد "ثمسکن"

۱۳۸۱

تبدیل نمایندگی پردیس به شعبه پردیس



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

۱۳۹۰

- تغییر ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
- ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران به فرابورس باناماد "تتران"
- تغییر ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
- ورود شرکت سرمایه گذاری شرق به فرابورس باناماد "تشرق"

۱۳۹۲

- تغییر ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
- ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب به فرابورس باناماد "تغرب"

۱۳۹۳

- تغییر ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
- ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس به فرابورس باناماد "تپردیس"
- تغییر ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
- ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود به فرابورس باناماد "تروند"
- ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق از فرابورس به بورس

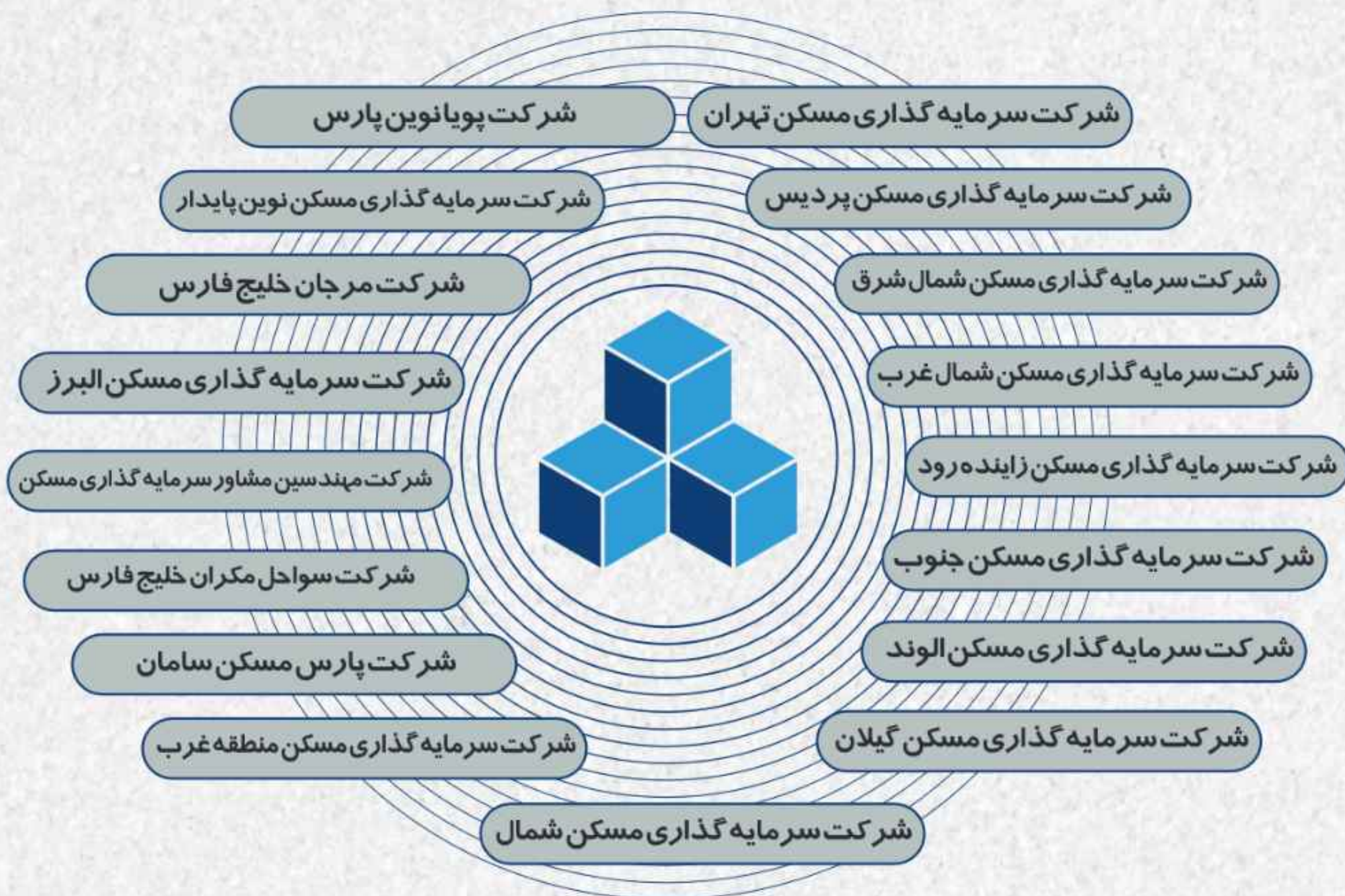
۱۳۹۴

- ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
- تغییر ساختار مالکیتی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از "سهامی خاص" به "سهامی عام"
- ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند به فرابورس باناماد "تالوند"

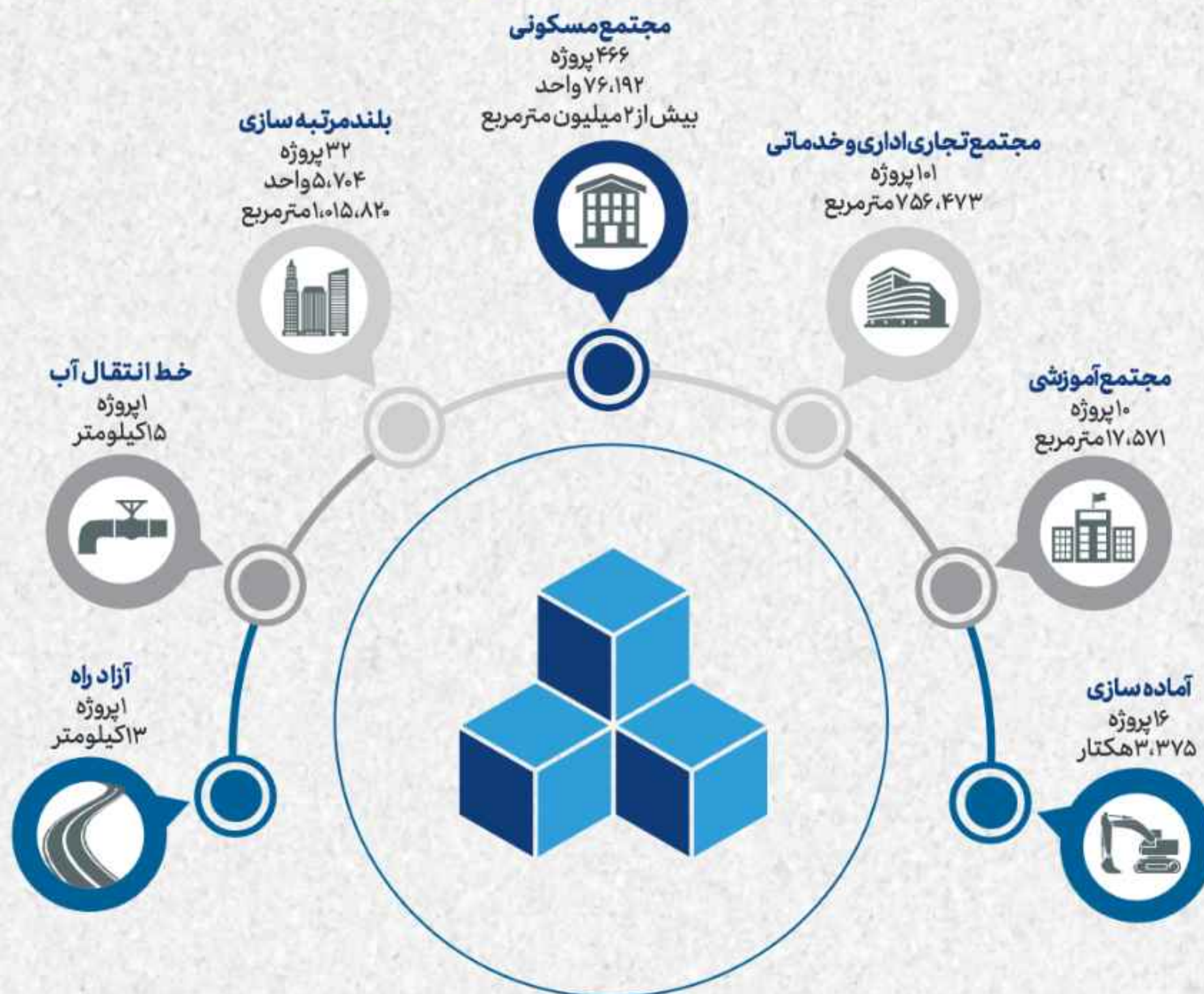
۱۴۰۲

- ورود شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب به فرابورس باناماد "تجنوب"

شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن



خلاصه فعالیت‌های شرکت





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)



♦ پروژه‌های شاخص



♦ برج اداری خدّامی تهران

تهران، میدان ونگ، خیابان خدّامی			محل پروژه
۲،۸۰۱ مترمربع			مساحت زمین
۲۹،۵۵۱ مترمربع			زیربای کل
۱			تعداد بلوک
۲۳			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
۷۰	۳	-	
سالن اجتماعات، سالن ورزشی، استخر سونا و جکوزی			ویژگی‌های پروژه



مجتمع مسکونی چناران تهران

تهران، الهیه، خیابان فرشته، خیابان چناران، جنب سفارت سوئیس			محل پروژه
۳۰۴۹۲ مترمربع			مساحت زمین
۲۷۰۸۳۱ مترمربع			زیربنای کل
۵			تعداد بلوک
۸			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
—	—	۳۰	
سالن اجتماعات، سالن ورزشی، استخر سونا و جکوزی			ویژگی های پروژه

مجتمع مسکونی - تجاری پردیس المپیک

تهران، میدان المپیک، خیابان طبیعت، جنب پارک جوانمردان			محل پروژه
۱۰،۰۰۰ مترمربع			مساحت زمین
۸۲،۷۸۷ مترمربع			زیربنای کل
۲ مسکونی و تجاری			تعداد بلوک
۲۷			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۲۴	۳۹۴	
انتخاب شده بعنوان سازه برتر کشوری، ۵ لاین آسانسور در هر بلوک، کلینیک پزشکی، مهد کودک، برق اضطراری، سالن اجتماعات، چشم‌انداز زیبای بوستان جوانمردان و ارتفاعات شمال تهران			ویژگی‌های پروژه





شهر اندیشه، فاز ۴، میدان آزادی، میدان شهدای گمنام			محل پروژه
۸۴.۸۸۰ متر مربع			مساحت زمین
۸۷.۴۲۰ متر مربع			زیربنای کل
۷۰			تعداد بلوک
۴ و ۵			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	-	۹۳۴	
ساختمان هیأت مدیره محوطه اختصاصی			ویژگی های پروژه

مجتمع مسکونی بوستان شهر جدید اندیشه



مجتمع مسکونی - تجاری ایران شهر شهر جدید اندیشه

شهر جدید اندیشه، فاز ۴، میدان شهدای گمنام، ضلع شمالی و جنوبی بازار ایران یاس			محل پروژه
۳۰،۵۳۷ مترمربع			مساحت زمین
۲۲۰،۴۲۹ مترمربع			زیربنای کل
۵۵			تعداد بلوک
۴ و ۵			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۱۰۱	۱۰۷۰	
مجاورت با بازار ایرانی مراکز تجاری فرهنگی و - سازه بتنی، نما سنگ طبیعی سیمان شسته			ویژگی های پروژه



مجتمع تجاری-اقامتی امید مشهد

مشهد، ابتدای خیابان آیت الله شیرازی			محل پروژه
۴۰،۵۷۰ مترمربع			مساحت زمین
۴۹،۰۰۰ مترمربع			زیربنای کل
۳			تعداد بلوک
۴ و ۱۰ و ۱۳			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۲۵۹	۱۰۳	
نزدیکترین مجتمع تجاری به حرم مطهر، برخورداری از ۴ درب ورودی، دارای ۱۰ دستگاه پله برقی، ۹ دستگاه آسانسور و ۴ دستگاه آسانسور پتوراما			ویژگی های پروژه

مجتمع تجاری - اقامتی امید مشهد



مازندران، رویان، ابتدای جاده سیاهرود			محل پروژه
۲۴،۷۲۰ مترمربع			مساحت زمین
۲۱،۸۳۷ مترمربع			زیربنای کل
۳۳			تعداد بلوک
۲			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۱	۳۳	
محیطی دنج و آرام، آسانسور هیدرولیکی، ساختمان نگهبانی			ویژگی های پروژه

شهرک مسکونی ویلایی آفتاب رویان مازندران



♦ ساختمان پزشکان اردبیل

اردبیل، خیابان شهید یوسفی، پست بیمارستان امام خمینی			محل پروژه
۸,۳۳۲ مترمربع			مساحت زمین
۲۷,۷۳۹ مترمربع			زیربنای کل
۱			تعداد بلوک
۸			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۱۰	۱۸۲	
بزرگترین مجتمع پزشکان استان، برنده جایزه ملی مدیریت پروژه، ۷ دستگاه آسانسور ۲۱ تا ۱۳ نفره، مجهز به تمام امکانات پاراکلینیکی			ویژگی های پروژه

مجتمع مسکونی - تجاری آپاسای مشهد

مشهد، بلوار امامعلی، بلوار ادیب، بعد از میدان مادر، روبروی سینما سپهر			محل پروژه
۴,۳۹۳ مترمربع			مساحت زمین
۲۸,۹۱۰ مترمربع			زیربنای کل
۲			تعداد بلوک
۱۲			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۳۴	۱۲۰	
فضای تجاری وسیع، معماری جذاب			ویژگی های پروژه





برج های مسکونی ستاره کیش

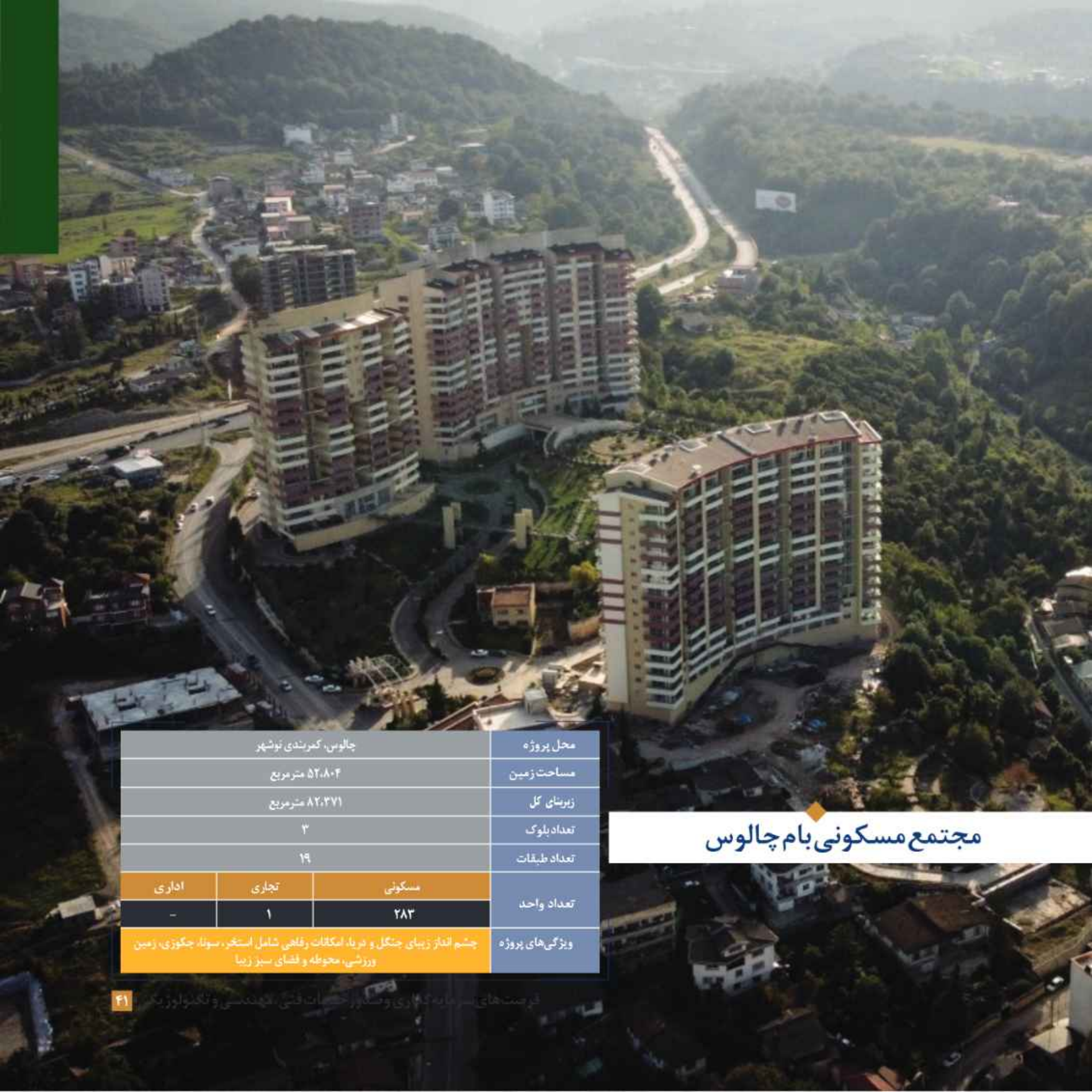
محل پروژه	کیش، خیابان مازندران، فاز ۳، شهرک صدف		
مساحت زمین	۷۳،۸۱۳ مترمربع		
زیربنای کل	۲۹۸،۸۲۴ مترمربع		
تعداد بلوک	۱۰		
تعداد طبقات	۱۰ و ۱۳		
تعداد واحد	مسکونی	تجاری	اداری
	۱۵۸۳	-	-
ویژگی های پروژه	طراحی منحصر به فرد آکسور ۱۸ و ۱۰ نفره، سیستم فاسلاب، خاکستری، سیستم هوشمند، گاز روکار، هود و سینک، سیستم هیلینگ		





اصفهان، خیابان چهارباغ بالا			محل پروژه
۲۰۳۵۷ مترمربع			مساحت زمین
۱۳۰۳۷۰ مترمربع			زیربنای کل
۱			تعداد بلوک
۹			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۳۹	-	
قرارگیری در کنار ۳۳ پل، معماری زیبا و منحصر به فرد، فود کورت، رستوران، برق اضطراری			ویژگی های پروژه

مجتمع تجاری مرکز خرید فیروزه اصفهان



مجتمع مسکونی بام چالوس

چالوس، کمربندی نوشهر			محل پروژه
۵۲,۸۰۴ مترمربع			مساحت زمین
۸۲,۳۷۱ مترمربع			زیربنای کل
۳			تعداد بلوک
۱۹			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	۱	۲۸۳	
چشم انداز زیبای جنگل و دریا، امکانات رفاهی شامل استخر، سونا، جکوزی، زمین ورزشی، محوطه و فضای سبز زیبا			ویژگی های پروژه



مجتمع مسکونی لاکانشهر رشت

رشت، شهرک لاکانشهر، فاز یک جنوبی			محل پروژه
۱۰،۹۵۰ مترمربع			مساحت زمین
۱۸،۱۲۰ مترمربع			زیربنای کل
۴			تعداد بلوک
۳			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	-	۱۳۰	
فضایی آرام و دلنشین، نگاهی در ورودی شهرک، تصفیه خانه آب و...			ویژگی‌های پروژه





مجتمع مسکونی-تجاری ناویا تبریز

تبریز، ضلع جنوبی بلوار شهیدان ذاکر			محل پروژه
۵۴۰۵۰۳ مترمربع			مساحت زمین
۲۹۷۰۴۳۸ مترمربع			زیربنای کل
۲۰			تعداد بلوک
۱۸۶۹			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
۸	۸۱	۱۳۸۳	
بزرگترین پروژه باز آفرینی شهری شمالغرب کشور، فضاهای عمومی وسیع، واحدهای خدماتی جذاب، مجاورت در پارک بزرگ تبریز و هوای بسیار مطبوع			ویژگی های پروژه





مجتمع مسکونی پرستو بابلسر

بابلسر، بلوار طالقانی، خیابان نخست وزیری			محل پروژه
۱۳,۹۹۲ مترمربع			مساحت زمین
۲۲,۵۱۸ مترمربع			زیربنای کل
۵			تعداد بلوک
۹			تعداد طبقات
اداری	تجاری	مسکونی	تعداد واحد
-	-	۱۹۰	
چشم انداز زیبای دریا، امکانات رفاهی شامل استخر، سونا، جکوزی، سالن ورزشی، محوطه و فضای سبز زیبا - لابی مجهز			ویژگی های پروژه





فرصت‌های سرمایه‌گذاری و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

فرصت های سرمایه گذاری

هزینه های درج شده در این کتاب برحسب میلیون ریال است



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)



فصل دوم

♦ پروژه های مسکونی و تجاری



۱- سرمایه گذاری در پروژه های مسکونی

سرمایه گذاری در پروژه های مسکونی همواره یکی از جذاب ترین گزینه های سرمایه گذاری در بخش املاک و مستغلات بوده است. این نوع سرمایه گذاری به دلیل ماهیت پایدار بازار مسکن، تقاضای همیشگی برای سکونت و بازدهی مناسب در بلندمدت، مورد توجه سرمایه گذاران قرار دارد. از مهم ترین مزایای سرمایه گذاری در پروژه های مسکونی می توان به بازدهی پایدار و افزایش ارزش دارایی، تقاضای مداوم و امنیت سرمایه، درآمدزایی از طریق اجاره، حفظ ارزش سرمایه در برابر تورم، فرصت های متنوع سرمایه گذاری و نقدشوندگی مناسب در مقایسه با سایر سرمایه گذاری ها اشاره کرد.



۱-۱- پروژه مسکونی کوچک مقیاس

سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مسکونی کوچک مقیاس مزایا و ویژگی‌های منحصر به فرد خود را دارد. این نوع پروژه‌ها معمولاً برای سرمایه‌گذارانی جذاب هستند که به دنبال ورود به بازار مسکن با سرمایه کمتر و ریسک پایین‌تر هستند.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۱۰۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۶۰٪
تعداد طبقات	۱۰ طبقه (۲ طبقه زیر زمین + ۸ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۶۰۰۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۵۰ متر ۳ خواب ، ۱۲۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۴۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۳,۸۰۰,۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۱۹۰,۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۱,۴۰۰,۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۷,۶۸۰,۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۳۶٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۴۲ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۲۴ ماه
اشتغال مستقیم	۱۵۰ نفر



۱-۲- پروژه مسکونی با مقیاس متوسط

سرمایه گذاری در پروژه های مسکونی با مقیاس متوسط می تواند مزیت هایی مانند ریسک متعادل، بازدهی مناسب، انعطاف پذیری در تامین مالی، تقاضای پایدار و مدیریت آسان تر پروژه را داشته باشد.





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

عنوان	شرح
مساحت زمین	۳۰۰۰ مترمربع
نرخ سطح اشغال	۶۰٪
تعداد طبقات	۱۴ طبقه (۳ طبقه زیر زمین + ۱۱ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۲۵،۲۰۰ مترمربع
نوع واحدها	۱۸۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۲ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۶۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۱۲،۰۰۰،۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۶۰۰،۰۰۰
هزینه های ساخت و ساز (در گردش)	۵،۵۴۰،۰۰۰
پیش بینی درآمد از فروش واحدها	۲۷،۰۰۰،۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۴۸٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۵۵ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۲۸ ماه
اشتغال مستقیم	۱۵۰ نفر



۱-۳- پروژه مسکونی مقیاس متوسط

با سطح اشغال متفاوت

در پروژه‌های مسکونی با مقیاس متوسط با افزایش سطح اشغال زمین می‌توان به مزیت‌هایی مانند افزایش زیربنا مفید و در نهایت افزایش درآمد حاصل از فروش واحدها، کاهش هزینه‌های ساخت به ازای هر متر مربع، بهینه‌سازی تامین پارکینگ و در نهایت بهره‌وری بالاتر در فروش یا اجاره دست یافت.



شرکت گروه
سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

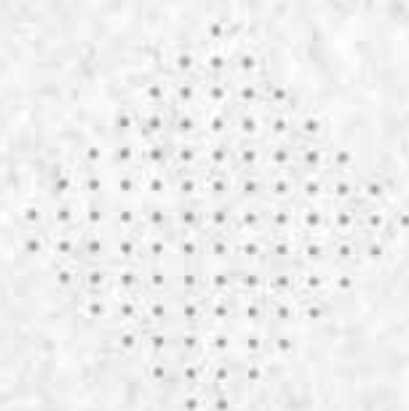


عنوان	شرح
مساحت زمین	۳۰۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۵۰٪
تعداد طبقات	۹ طبقه (۲ طبقه زیر زمین + ۷ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۲۵۰۲۰۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۸۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۲ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۶۰
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۲۰۴۰۰،۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۴۳۰،۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۳۴۰۰،۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۸۰۸۰۰،۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۴۲٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۳۶ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۲۸ ماه
اشتغال مستقیم	۱۵۰ نفر



۲- سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مسکونی-اداری

سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ترکیبی مسکونی-اداری به دلیل تلفیق کاربری‌های مختلف، یکی از گزینه‌های جذاب در بازار املاک و مستغلات به شمار می‌رود. این نوع پروژه‌ها، که شامل واحدهای مسکونی و اداری در یک مجموعه هستند، مزایای متعددی را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کنند. از مهم‌ترین مزایای این نوع سرمایه‌گذاری می‌توان به تنوع در منابع درآمدی، تقاضای پایدار در بازار، افزایش ارزش ملک و بازدهی سرمایه، صرفه‌جویی در هزینه‌های بهره‌برداری و نگهداری، امکان جذب مستأجران و خریداران بیشتر، کاهش ریسک ناشی از نوسانات بازار اشاره کرد.



۲-۱- پروژه های مسکونی - اداری با مقیاس متوسط

سرمایه گذاری در پروژه های مسکونی با مقیاس متوسط می تواند مزیت هایی مانند ریسک متعادل، بازدهی مناسب، انعطاف پذیری در تامین مالی، تقاضای پایدار و مدیریت آسان تر پروژه را به همراه داشته باشد.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۶۱۵۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۷۰٪
تعداد طبقات	۱۰ طبقه (۲ طبقه زیر زمین + ۸ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۴۰,۰۰۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۸۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۲ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی-اداری
تعداد واحدها	۲۲۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۹,۲۲۰,۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۳۰۰,۰۰۰
هزینه های ساخت و ساز (در گردش)	۸,۸۰۰,۰۰۰
پیش بینی درآمد از فروش واحدها	۲۴,۰۰۰,۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۳۵,۴٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۵۵ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۲۴ ماه
اشتغال مستقیم	۱۵۰ نفر



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

۲-۲- پروژه های مسکونی - اداری با مقیاس بزرگ
سرمایه گذاری در پروژه های مسکونی - اداری مقیاس بزرگ، ریسک بالاتری نسبت به املاک مشابه کوچک مقیاس دارد. اما در صورت مدیریت صحیح مالی، بازاریابی حرفه ای و انتخاب مکان مناسب می تواند بازدهی قابل توجهی در بلند مدت ایجاد کند.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۴۸,۰۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۴۰٪
تعداد طبقات	۱۲ طبقه (۲ طبقه زیر زمین+ ۱۰ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۳۸۷,۰۰۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۸۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۲ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی-اداری
تعداد واحدها	۱۰۰۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۵,۰۰۰,۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۱,۲۰۰,۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۱۱,۰۰۰,۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۲۷,۰۰۰,۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۵۸,۴٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۷۵ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۴۸ ماه
اشتغال مستقیم	۳۰۰ نفر



۳- سرمایه‌گذاری در پروژه تجاری

سرمایه‌گذاری در پروژه‌های تجاری به دلیل بازدهی بالا، درآمد پایدار و ارزش افزوده قابل توجه، یکی از گزینه‌های جذاب در بازار املاک و مستغلات محسوب می‌شود. این نوع سرمایه‌گذاری شامل خرید، توسعه و بهره‌برداری از املاک تجاری مانند مراکز خرید، دفاتر اداری، هتل‌ها، و فروشگاه‌ها می‌شود. از مهم‌ترین مزایای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های تجاری می‌توان به بازدهی بالا و درآمد پایدار، افزایش ارزش دارایی در بلندمدت، تقاضای همیشگی از سوی کسب و کارها، کاهش ریسک در برابر نوسانات اقتصادی، امکان بهره‌برداری از قراردادهای اجاره انعطاف‌پذیر، بهره‌مندی از مزایای مالیاتی و تسهیلات بانکی، امکان ترکیب با کاربری‌های دیگر برای افزایش سودآوری اشاره کرد.



عنوان	شرح
مساحت زمین	۵۵۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۷۵٪
تعداد طبقات	۱۴ طبقه (۵ طبقه زیر زمین + ۹ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۶۷،۱۵۰ متر مربع
نوع واحدها	۳۰۰ متر، ۲۰۰ متر، ۱۰۰ متر، ۵۰ متر
کاربری	تجاری
تعداد واحدها	۱۲۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۸،۰۰۰،۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۱،۰۰۰،۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۳،۰۰۰،۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۱۸،۰۰۰،۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۵۰٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۶۰ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۳۶ ماه
اشتغال مستقیم	۱۵۰ نفر





۴- سرمایه‌گذاری در پروژه‌های اداری - تجاری

پروژه‌های اداری-تجاری دارای مزایای متعددی هستند که آنها را به یک گزینه سرمایه‌گذاری و توسعه شهری جذاب تبدیل می‌کند. از مهم‌ترین مزایای این پروژه‌ها می‌توان به بازدهی اقتصادی بالا، افزایش ارزش ملک و زمین، جذب شرکت‌ها و برندهای معتبر، بهینه‌سازی فضا و کاهش هزینه‌های زیرساختی، بهبود رفاه و دسترسی کاربران و تأثیر مثبت بر توسعه شهری اشاره کرد.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۳۳۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۱۰۰٪
تعداد طبقات	۱۸ طبقه (۷ طبقه زیر زمین + ۱۱ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۳۲،۸۵۰ متر مربع
نوع واحدها	متر و ۱۰۰ متر و ۵۰ متر (تجاری)- واحد ۱۵۰ فلت اداری
کاربری	تجاری- اداری
تعداد واحدها	۶۷ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۸،۵۰۰،۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۴۳۰،۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۱۱،۰۰۰،۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۳۲،۰۰۰،۰۰۰ هزار میلیارد تومان
نرخ بازده داخلی	۵۸٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۶۰ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۳۶ ماه
اشتغال مستقیم	۱۵۰ نفر





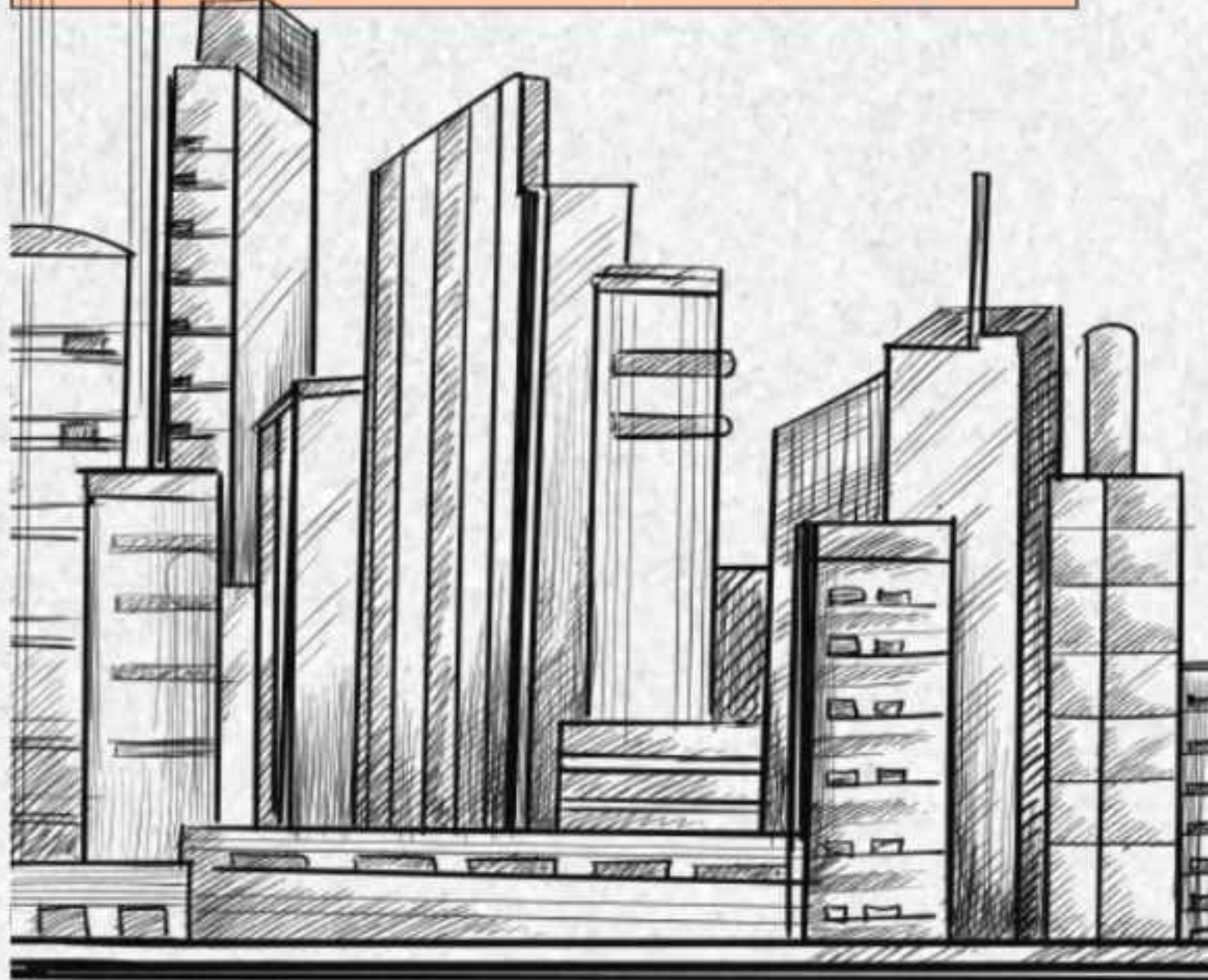
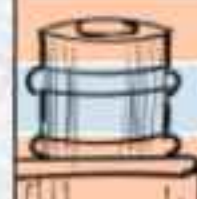
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)



۵- سرمایه گذاری در آپارتمان های مسکونی ساحلی شمال کشور

سرمایه گذاری در ساحل شمال کشور به دلیل موقعیت استراتژیک آن، چندین مزیت دارد که از آن جمله می توان به مواردی مانند رشد ارزش زمین و ملک، جذب گردشگران و تقاضای بالا، دسترسی عالی و امکانات شهری، فرصت های کشاورزی و صنعتی و آب و هوای معتدل و طبیعت زیبا اشاره کرد.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۲۰۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۶۰٪
تعداد طبقات	۲۰ طبقه (۱ طبقه زیر زمین + ۱۹ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۱۵،۷۶۳ متر مربع
نوع واحدها	۱۸۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۲ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۷۲ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۲۱،۰۰۰،۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۹،۴۰۰،۰۰۰
هزینه های ساخت و ساز (در گردش)	۳۲،۰۰۰،۰۰۰
پیش بینی درآمد از فروش واحدها	۱۰۷،۰۰۰،۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۵۹٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۶۰ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۳۶ ماه
اشتغال مستقیم	۱۵۰ نفر





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)



۶- سرمایه گذاری در آپارتمان مسکونی ساحلی جنوب کشور

سرمایه گذاری در سواحل جنوبی ایران، به ویژه در جزیره کیش، مزایای متعددی دارد که آن را به یکی از بهترین فرصت های اقتصادی کشور تبدیل می کند. از مهم ترین مزایای این سرمایه گذاری می توان به معافیت های مالیاتی و مزایای گمرکی، موقعیت استراتژیک و توسعه تجارت بین المللی، رونق صنعت گردشگری و افزایش تقاضا برای املاک و خدمات، زیرساخت های پیشرفته و تسهیلات سرمایه گذاری، ارزش افزوده بالا در املاک و مستغلات، محیط باثبات اقتصادی و اجتماعی و پتانسیل رشد در صنایع جدید (فناوری و انرژی های نو) اشاره کرد.

۶۶ فرصت های سرمایه گذاری و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی

عنوان	شرح
مساحت زمین	۴۰۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۶۵٪
تعداد طبقات	۱۵ طبقه (۱ طبقه زیر زمین + ۱۴ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۳۹،۰۰۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۸۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۲ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۹۵ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۹،۳۰۰،۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۱،۰۳۰،۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۹،۷۵۰،۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۳۱،۰۰۰،۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۵۷٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۶۰ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۴۰ ماه
اشتغال مستقیم	۱۷۰ نفر



۷- سرمایه‌گذاری در پروژه ویلایی ساحلی شمال کشور

سرمایه‌گذاری در ساخت ویلا در شمال کشور یکی از پرسودترین و کم‌ریسک‌ترین گزینه‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات ایران است. از مهم‌ترین مزایای این سرمایه‌گذاری می‌توان به تقاضای بالا و بازار پایدار، سودآوری و بازدهی بالا، امکان کسب درآمد از اجاره روزانه و فصلی، هزینه ساخت مناسب نسبت به قیمت فروش، تنوع در مقیاس سرمایه‌گذاری، رشد ارزش افزوده زمین و املاک، جذابیت برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی اشاره کرد.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۱۰,۰۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۴۰٪
تعداد طبقات	۲ طبقه (روی زمین)
کل زیر بنا	۹,۰۰۰ متر مربع
نوع واحدها	۲۵۰ متر با بنای دوبلکس به صورت ۳ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۱۸ قطعه
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۳,۰۰۰,۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۸۰,۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۹۰۰,۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۵,۴۰۰,۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۳۸٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۳ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۱۸ ماه
اشتغال مستقیم	۱۰۰ نفر



۸- سرمایه‌گذاری در ساخت مجتمع‌های بزرگ تجاری

سرمایه‌گذاری در مجتمع‌های تجاری یکی از پرسودترین و کم‌ریسک‌ترین گزینه‌های سرمایه‌گذاری در بخش املاک و مستغلات محسوب می‌شود. این نوع سرمایه‌گذاری به دلیل رشد تقاضای مراکز خرید مدرن و تغییر الگوی مصرف مردم، جذابیت بالایی دارد. از مهمترین مزایای ساخت و سرمایه‌گذاری در مجتمع‌های بزرگ تجاری می‌توان به درآمد پایدار از اجاره واحدهای تجاری، افزایش ارزش ملک در بلندمدت، جذب برندهای معتبر و ایجاد ارزش افزوده، تنوع در مدل‌های کسب درآمد، افزایش تقاضای مراکز خرید مدرن، تأثیر مثبت بر توسعه شهری و جذب سرمایه‌گذاران، کاهش ریسک سرمایه‌گذاری نسبت به سایر حوزه‌ها و امکان جذب گردشگران و توسعه صنعت گردشگری اشاره کرد.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۱۰,۰۰۰ مترمربع
نرخ سطح اشغال	۱۰۰٪
تعداد طبقات	۱۱ طبقه (۴ طبقه زیر زمین + ۷ طبقه روی زمین)
کل زیر بنا	۱۱۰,۰۰۰ مترمربع
نوع واحدها	مختلط
کاربری	اداری - تجاری - فرهنگی - خدماتی
تعداد واحدها	۳۸۰
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۵,۰۰۰,۰۰۰
هزینه‌های ساخت و ساز (در گردش)	۳۳,۰۰۰,۰۰۰
پیش‌بینی درآمد از فروش واحدها	۸۰,۰۰۰,۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۴۱٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۶۵ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۴۲ ماه
اشتغال مستقیم	۳۰۰ نفر



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)



فصل سوم

♦ بخش گردشگری



۹- سرمایه‌گذاری در احداث هتل ریزورت ۵ ستاره قشم

ریزورت هتل لوکس و آرام به تناسب سلیقه و نیازهای گردشگران دارای سوئیت‌های اقامتی رستوران و کافی شاپ فروشگاه‌های محصولات گردشگری و صنایع دستی استخر واحدهای ورزشی مرکز تفریح کودکان و مسیرهای پیاده روی می‌باشد احداث ریزورت هتل لوکس با امکانات و خدمات متمایز و برتر می‌تواند نیاز اقامت در این منطقه را برطرف نموده و در میان رقبای دیگر تمایز خاصی ایجاد کرده و جذابیت بیشتری برای گردشگران فراهم کند.



عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۵,۱۱۴,۷۸۲
سرمایه ثابت	۵,۰۸۴,۰۰۰
سرمایه در گردش	۳۰,۷۸۲
نرخ بازده داخلی	%۵۰
ارزش خالص فعلی	۳,۷۲۸,۴۲۰
دوره بازگشت سرمایه	۴,۲ سال
ظرفیت پذیرش	۷۲ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۸۰ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۵۰۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۳ سال
تعداد اتاق	۱۰۰ عدد
مساحت ابنیه	۵۰۰۰ متر مربع



۱۰- سرمایه‌گذاری در احداث هتل فرودگاهی

هتل‌های فرودگاهی، هتل‌هایی هستند که در سراسر جهان در نزدیکی فرودگاه‌ها ساخته می‌شوند. این هتل‌ها به دلیل فاصله کم‌شان تا فرودگاه‌ها، به بسیاری از نیازهای مسافران پاسخ می‌دهند. از میان دسته بندی‌های مختلفی که در دنیای هتل‌ها وجود دارد، با اینکه هتل‌های فرودگاهی برای توریست‌ها چندان جذاب نیستند، اما مشتریان خاص خود را دارند. علاوه بر مسافران با شرایط خاص، کارکنان یک شرکت هوایی هم معمولاً از این نوع هتل‌ها استفاده می‌کنند. بنابراین می‌توان گفت که هتل‌های فرودگاهی مزایای خود را دارند. به طور مثال در مجاورت فرودگاه بین‌المللی جزیره قشم.



عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۶,۸۵۴,۶۸۷
سرمایه ثابت	۶,۷۳۴,۲۰۰
سرمایه در گردش	۱۲۰,۴۸۶
نرخ بازده داخلی	۳۴٪
ارزش خالص فعلی	۳,۰۳۳,۷۲۵
دوره بازگشت سرمایه	۶ سال
ظرفیت پذیرش	۶۵۷۰۰ نفر
اشتغال مستقیم	۵۳ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۱۰۰۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۳ سال
تعداد اتاق	۱۵۰ عدد
مساحت ابنیه	۱۴۰۰۰ متر مربع

۱۱- سرمایه‌گذاری در اقامتگاه گردشگری روی دریا

اقامتگاه‌های گردشگری روی دریا به طور معمول با اتاق‌های حدود ۵۰ متری با کف‌سازی شیشه‌ای با منظره دریا و رعایت مسائل محیط زیستی احداث می‌شوند. شرایط خاص این اقامتگاه‌ها، آنها را از دیگر اقامتگاه‌ها متمایز می‌کند، لذا سرمایه‌گذاری در این پروژه دارای سودآوری قابل توجهی خواهد بود.



عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۴,۸۵۴,۷۴۲
سرمایه ثابت	۴,۸۵۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۷۴۲,۴
نرخ بازده داخلی	۴۱٪
ارزش خالص فعلی	۱,۹۰۴,۰۰۵
دوره بازگشت سرمایه	۳,۹ سال
ظرفیت پذیرش	۵۰ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۵۰ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۱۰۰۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۲ سال
تعداد اتاق	۱۰۰ عدد
مساحت ابنیه	۸۰۰۰ متر مربع

۱۲- سرمایه‌گذاری در احداث سالن چند منظوره هنری

این مجموعه دارای چند سالن نمایش، تئاتر و محل برگزاری کنسرت است و در بیشتر موارد سالن‌ها در یک ساختمان قرار گرفته‌اند. گاهی به منظور اکران چند فیلم هم‌زمان، سالن نمایش موجود را به چند سالن کوچک‌تر تقسیم می‌کنند، یا مجموعه فضاهای بیشتری به آن اضافه یا الحاق خواهد شد. ساخت پردیس‌های سینمایی از سیاست‌های جدید برای تنوع و تمرکز بخشی در ارائه خدمات فرهنگی، هنری و فراغتی به شهروندان است. قبل از تأسیس پردیس‌های سینمایی افراد برای دیدن یک فیلم سینمایی با تحمل ترافیک فراوان و رسیدن به سینمای مورد نظر، تنها با شانس دیدن یک فیلم محدود روبرو بودند.



عنوان	مقدار
کل هزینه های سرمایه گذاری	۴۷۳,۴۲۶
سرمایه ثابت	۴۲۲,۰۰۰
سرمایه در گردش	۴۷۳,۴
نرخ بازده داخلی	%۴۵
ارزش خالص فعلی	۷۲۰,۲۷۳
دوره بازگشت سرمایه	۲_۳ سال
ظرفیت پذیرش	۵۰۰ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۴۰ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۱۰۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۱۸ ماه
تعداد طبقات	۳ طبقه
مساحت ابنیه	۱۵۰۰ متر مربع



۱۳- سرمایه‌گذاری در احداث رستوران شناور

لذت صرف غذا در میان آب‌های نیلگون دریا وصف ناپذیر است. رستوران شناور، نوعی شناور دریایی است که ارائه‌دهنده خدمات رستوران نیز می‌باشد. این رستوران‌ها عموماً در دو یا چند طبقه ساخته می‌شوند. پایین‌ترین طبقه که قسمتی از آن زیر آب قرار می‌گیرد، معمولاً دارای شیشه‌های شفاف ضد آب است که به صورت آکواریوم بوده و می‌توان، نظاره‌گر زیبایی‌های دریا و ماهی‌های دریایی بود. طبقه‌های بالاتر نیز به صورت روباز یا سرپوشیده و دارای منظره زیبا از دریا می‌باشند.



عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۶۳۵,۰۳۳
سرمایه ثابت	۳۲۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۶۳,۵۰۱
نرخ بازده داخلی	۳۶٪
ارزش خالص فعلی	۱۲۱,۸۵
دوره بازگشت سرمایه	۲ سال
ظرفیت پذیرش	۳۵ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۱۵ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۱۰۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۲ سال
مساحت ابنیه	۲۰۰۰ متر مربع





۱۴- سرمایه‌گذاری در احداث رستوران سنتی

نوعی رستوران با معماری سنتی که علاوه بر طراحی داخلی به شکل سنتی، با نمادها و لوازم دکوری سنتی نیز تزئین می‌شوند. عناصری مانند تخت، فرش، کاشی‌کاری، دیوار آجری، پنجره‌های رنگی، تابلو و پرده‌های سنتی، آبنما، حوضچه‌های کم عمق از عناصر شاخص این فضاها هستند. معمولاً در این مکان‌ها موسیقی سنتی و اصیل ایرانی نیز پخش می‌شود. یکی دیگر از تفاوت‌های رستوران سنتی با سایر رستوران‌ها نوع غذاهایی است که برای مهمانان سرو می‌شود. معمولاً در سفره‌خانه‌ها، غذاهای سنتی ایرانی و یا غذاهای محلی اصیل ایرانی طبخ می‌شود.





عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۵۳۶,۳۳۰
سرمایه ثابت	۳۲۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۵۳۶,۱۰
نرخ بازده داخلی	۳۶٪
ارزش خالص فعلی	۱۲۱,۵۸
دوره بازگشت سرمایه	۲ سال
ظرفیت پذیرش	۳۵ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۱۵ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۲۵۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۲ سال
مساحت ابنیه	۲۰۰۰ متر مربع



۱۵- سرمایه‌گذاری در احداث مجموعه ورزشی آبی و هوایی

ورزش‌های ساحلی ورزش‌هایی هستند که در ساحلی یا بر زمینی پوشیده از ماسه انجام می‌شود و شامل فوتبال ساحلی، فوتوالی، والیبال ساحلی، بسکتبال ساحلی، راگبی ساحلی، هندبال ساحلی هستند. ساحل جنوبی ایران نیز یکی از قطب‌های سیاحتی کشور به شمار می‌رود.

عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۵۴۸,۷۲۰
سرمایه ثابت	۵۴۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۸,۷۲۰
نرخ بازده داخلی	۳۹٪
ارزش خالص فعلی	۱۶۴,۱۰۳
دوره بازگشت سرمایه	۳_۴ سال
ظرفیت	۱۲ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۳۰ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۲ هکتار
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۲ سال
مساحت ابنیه	۲۰۰۰ متر مربع



۱۶- سرمایه گذاری در احداث رستوران ساحلی

رستوران‌های دریایی با منوی متنوع غذاهای دریایی، یکی از گزینه‌های پرطرفدار برای علاقه‌مندان به غذاهای متنوع دریایی است. این رستوران‌ها در اکثر کشورهای ساحلی و شهرهای دریایی قرار دارند و به مردم فرصتی می‌دهند تا غذاهای متنوع و خوشمزه‌ای را به همراه منظره‌ای زیبا از دریا تجربه کنند.

عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۵۳۶,۳۳۰
سرمایه ثابت	۳۲۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۵۳,۶۱۰
نرخ بازده داخلی	۳۶٪
ارزش خالص فعلی	۱۲۱,۵۸
دوره بازگشت سرمایه	۲ سال
ظرفیت پذیرش	۳۵ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۱۵ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۲۵۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۲ سال
مساحت ابنیه	۲۰۰۰ متر مربع



۱۷- سرمایه گذاری در احداث دهکده سلامت

در حال حاضر ۱۵ درصد از گردشگران در دنیا را گردشگران تندرستی تشکیل می دهند که نزدیک به ۸۰ درصد آنها داخلی و ۲۰ درصد گردشگر خارجی هستند. ساخت هتل سلامت می تواند گردشگرانی را جذب کند که به دنبال ترکیبی از استراحت تفریح و درمان هستند هتل سلامت علاوه بر امکانات اقامتی و پرستاری دارای رفلکسولوژی، ماساژ درمانی و اصلاح حرکتی سالن شنا و آب درمانی و مراقبت های بهداشتی مانند یوگا، هومیو پاتی و ایورودا است.



عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۴,۹۹۰,۰۰۰
سرمایه ثابت	۴,۹۶۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۳۰,۰۰۰
نرخ بازده داخلی	%۴۷
ارزش خالص فعلی	۳,۰۳۰,۵۹۲
دوره بازگشت سرمایه	۳-۴ سال
ظرفیت	۴۰ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۸۰ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۵۰۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۲ سال
تعداد اتاق	۱۰۰ عدد
مساحت ابنیه	۴۵۰۰ متر مربع



۱۸- سرمایه‌گذاری در احداث پارک برفی

پارک برفی مصنوعی، محیطی پر از یخ و برف که افراد می‌توانند، از تفریحات و امکاناتی مانند برف‌بازی، سورت‌مه‌سواری، تیوب‌سواری، اسکی روی برف، پاتیناژ، اسکی روی یخ، هاکی روی یخ، اسنوبرد، رستوران یخی، تله کابین، دیواره‌ها و مجسمه‌های یخی در آن استفاده کنند. دمای این پارک‌ها همواره بین ۵ تا ۷ درجه زیر صفر است و اوقات خوشی را در فصول گرم سال و مناطق گرم کشور برای بازدیدکنندگان ایجاد می‌کنند.



عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۵,۰۳۸,۴۹۳
سرمایه ثابت	۵,۰۰۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۳۸,۴۹۳
نرخ بازده داخلی	۳۸٪
ارزش خالص فعلی	۱,۴۰۳,۵۸۸
دوره بازگشت سرمایه	۳-۵ سال
ظرفیت بازدید	۵۰۰ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۳۰ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۲ هکتار
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۴ سال
مساحت ابنیه	۱۵۰۰۰ متر مربع

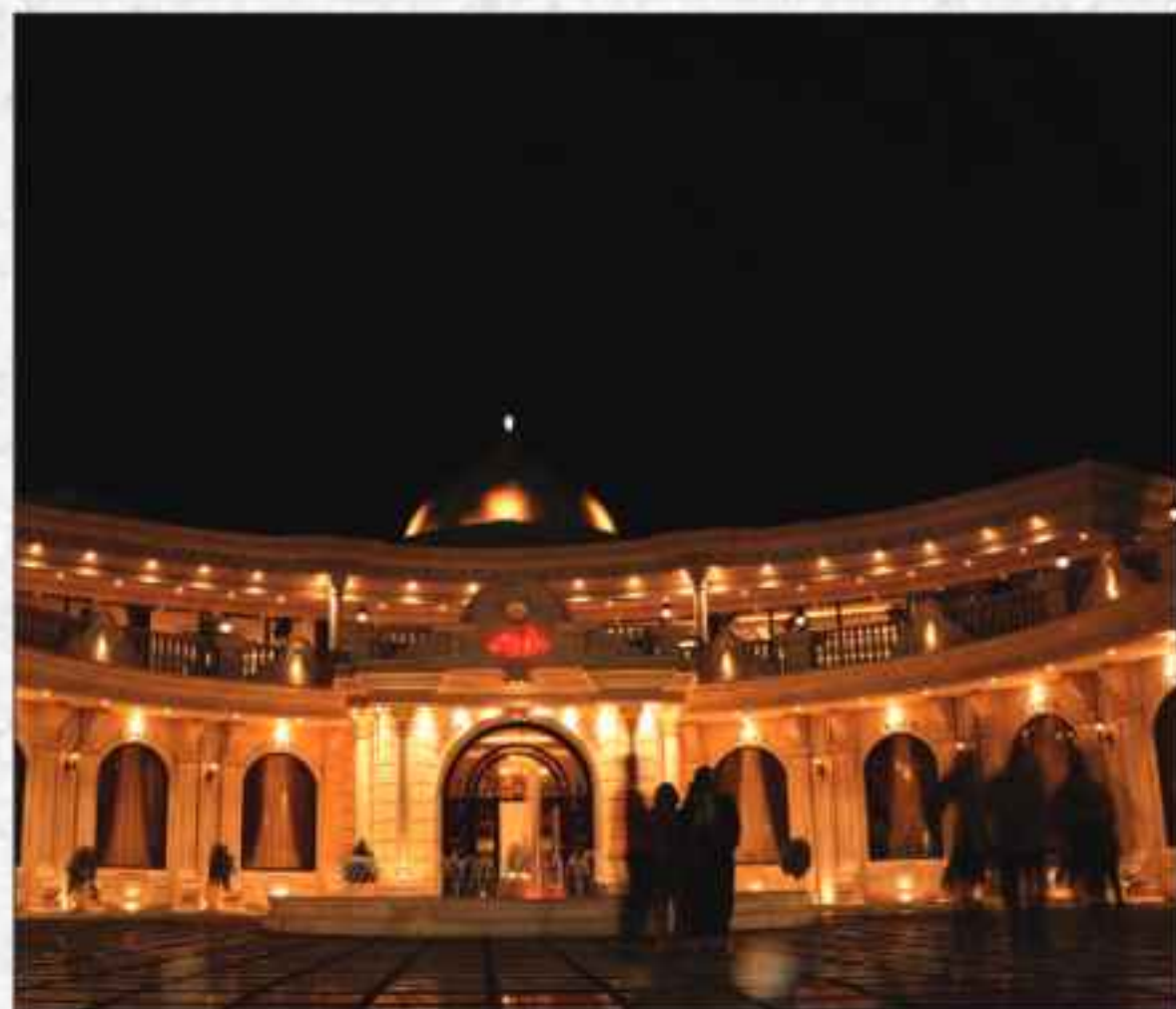


۱۹- سرمایه گذاری در احداث خدمات رفاهی بین جاده‌ای

مهمترین اهداف ساخت مجتمع خدماتی بین راهی ارائه سرویس های مناسب برای رانندگان و مسافران جاده است. این سرویس های باعث عدم پراکندگی واحدهای خدماتی همچنین کاهش میزان تصادفات می شود و ایمنی محور را بالا می برد. مکان یابی خدمات رفاهی بین راهی در کشور با توجه به کیفیت بالای خدمات دهی، خود به تنهایی تبدیل به یک هدف گردشگری شده است که این امر به بالا رفتن سطح رفاه و اشتغال کمک می کند.



عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۲,۴۸۶,۰۰۰
سرمایه ثابت	۲,۴۸۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۶,۰۰۰
نرخ بازده داخلی	۳۲٪
ارزش خالص فعلی	۱۳۶,۶۸۴
دوره بازگشت سرمایه	۲.۵ سال
اشتغال مستقیم	۲۷ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۴۳,۰۰۰ مترمربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۳ سال
مساحت ابنیه	۱۰,۰۰۰ مترمربع





۲۰- سرمایه‌گذاری در احداث پارک کودک و خانواده

مجموعه پارک برای کودکان کمتر از ۶ سال، می‌تواند امکانات خاصی مانند سرسره‌ها، اتاق‌های بازی و دستگاه‌های خاص کودکانه مثل ماشین فریره و سفرهای دریایی داشته باشد. همچنین افراد بالای ۱۲ سال و بزرگسالان نیز می‌توانند از فعالیت‌هایی مانند ایرهاکی، تیراندازی با کلت، تیراندازی لیزری، مینی بولینگ و بازی بولینگ لذت ببرند. از طرفی دستگاه‌های هیجان‌انگیزی مانند چرخ و فلک، قطار، سفینه گردان و ماشین‌های کوبنده، تجربه‌ای متفاوت و مهیج را برای همه افراد خانواده فراهم می‌کند.





عنوان	مقدار
کل هزینه‌های سرمایه گذاری	۶,۵۶۲,۶۶۶
سرمایه ثابت	۶,۵۰۰,۰۰۰
سرمایه در گردش	۶۲,۶۶۶
نرخ بازده داخلی	۳۵٪
ارزش خالص فعلی	۹۵۵,۹۹۰
دوره بازگشت سرمایه	۵ سال
ظرفیت	۱۵۰۰ هزار نفر
اشتغال مستقیم	۶۰ نفر
حداقل زمین مورد نیاز	۲۰۰۰۰ متر مربع
برآورد مدت زمان اجرای طرح	۳ سال
مساحت ابنیه	۱۵۰۰۰ متر مربع





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)



فصل چهارم

♦ تامین مالی پروژه‌های شرکت



۲۱- پروژه مسکونی ستاره کیش

پیشرفت فیزیکی این پروژه حدود ۱۰ درصد می باشد که در حال حاضر با توجه به برنامه زمان بندی و مشخصات پروژه نیازمند تامین مالی برای ادامه پروژه می باشد. تامین مالی این پروژه که در مناطق روبه رشد جزیره کیش واقع شده است، مزایایی مانند بازدهی بالا و افزایش ارزش ملک با رشد تقاضا برای مسکن، تقاضای پایدار برای مسکن به دلیل مهاجرت، گردشگری و افزایش جمعیت، درآمد پایدار از اجاره، امتیازات و تسهیلات دولتی، تنوع در مدل های سرمایه گذاری، امکان ورود به پروژه های پیش فروش، مشارکت در ساخت، یا خرید و فروش واحدهای آماده را دارد.



عنوان	شرح
مساحت زمین	۸,۱۴۴ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۳٪
تعداد طبقات	۱۵ طبقه (۱۲ طبقه روی زمین + همکف + ۲ طبقه زیر زمین)
کل زیر بنا	۳۰,۸۶۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۷۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۳ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۱۴۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۸,۱۴۴,۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۱,۲۳۸,۵۶۸
هزینه های ساخت و ساز (در گردش)	۱۱,۴۵۴,۲۸۰
پیش بینی درآمد از فروش واحدها	۲۵,۹۶۷,۵۰۰
نرخ بازده داخلی	۴۵٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۴۲ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۴۸ ماه
اشتغال مستقیم	۱۸۰ نفر



۲۲- پروژه مسکونی فردوسی مشهد (شمس ۳۴)

پیشرفت فیزیکی این پروژه حدود ۱۳ درصد می باشد که در حال حاضر این پروژه بمنظور ادامه فرایند ساخت نیازمند تامین مالی برای ادامه پروژه است. تامین مالی این پروژه از آنجا حائز اهمیت است که شهر مشهد یکی از ۵ کلان شهر ایران محسوب می شود که به دلیل وجود حرم مطهر امام رضا (ع) همواره مورد توجه بوده است. علاوه بر این شهر مشهد به دلایلی مانند تقاضای بالای مسکن، سودآوری از بازار اجاره زائران و گردشگران، (به ویژه در مناطق نزدیک به حرم مطهر)، افزایش مداوم ارزش ملک با توجه به توسعه شهری و پروژه های زیرساختی، وجود زیرساخت های قوی شهری، شبکه حمل و نقل گسترده، مراکز تجاری و رفاهی مدرن و توسعه پروژه های جدید به لحاظ تامین مالی پروژه های تعریف شده در این موقعیت مکانی توجیه اقتصادی مناسبی را در بر خواهد داشت.





عنوان	شرح
مساحت زمین	۳۰,۳۶۹ متر مربع
نرخ سطح اشغال	٪۱۵
تعداد طبقات	۷ طبقه (۶ طبقه روی زمین + همکف)
کل زیر بنا	۱۳۲,۹۰۶ متر مربع
نوع واحدها	۱۷۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۳ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی
تعداد واحدها	۴۸۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۱۰,۴۵۱,۷۹۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۱,۳۵۸,۰۰۰
هزینه های ساخت و ساز (در گردش)	۱۳,۹۲۵,۰۳۵
پیش بینی درآمد از فروش واحدها	۳۸,۵۵۳,۱۶۰
نرخ بازده داخلی	٪۴۵
مدت زمان بازگشت سرمایه	۷۲ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۶۰ ماه
اشتغال مستقیم	۳۰۰ نفر

۲۳- پروژه مسکونی - تجاری ماکو

در حال حاضر این پروژه بدلیل عدم تامین نقدینگی مناسب فاقد پیشرفت فیزیکی می باشد. تامین مالی این پروژه از آنجا حائز اهمیت است که پروژه های ساختمانی مسکونی-تجاری شهر ماکو، به دلیل قرارگیری در منطقه آزاد تجاری ماکو، مزایای قابل توجهی مانند معافیت های مالیاتی و گمرکی، رشد اقتصادی و توسعه زیرساخت ها به عنوان یکی از بزرگترین مناطق آزاد ایران، تقاضای بالا برای املاک مسکونی و تجاری با افزایش تجارت و رونق اقتصادی، نزدیکی به بازارهای بین المللی، قرارگیری در مسیر ترانزیتی و هم مرز بودن با کشورهای ترکیه و جمهوری آذربایجان، امکان فروش یا اجاره با سود بالا، افزایش ارزش سرمایه در آینده با گسترش سرمایه گذاری های داخلی و خارجی و دریافت سریعتر مجوزات قانونی ساخت و ساز را دارد.

عنوان	شرح
مساحت زمین	۲۰,۰۰۰ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۴۰٪
تعداد طبقات	۱۳ طبقه (۱۰ طبقه روی زمین + همکف + ۲ طبقه زیرزمین)
کل زیر بنا	۱۰۵,۴۸۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۵۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۳ خواب، ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی-تجاری
تعداد واحدها	۶۲۰ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۱۴,۰۰۰,۰۰۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۲,۴۵۸,۶۰۰
هزینه های ساخت و ساز (در گردش)	۱۰,۹۱۸,۶۳۳
پیش بینی درآمد از فروش واحدها	۳۶,۱۳۹,۵۰۰
نرخ بازده داخلی	۴۸٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۴۰ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۲۴ ماه
اشتغال مستقیم	۱۷۰ نفر

۲۴- پروژه مسکونی تجاری اشراق تبریز

در حال حاضر این پروژه به دلیل عدم تامین نقدینگی، فاقد پیشرفت فیزیکی می باشد. تامین مالی این پروژه به دلیل برخی موارد از جمله موقعیت استراتژیک، اقتصاد پویا و رشد شهری، تقاضای بالای مسکن، افزایش ارزش سرمایه و رشد قیمت املاک به دلیل توسعه شهری، پروژه های جدید و گسترش حمل و نقل، رونق بازار اجاره به واسطه موقعیت اقتصادی شهر، مجاورت با کشورهای همسایه و توسعه تجارت، وجود پروژه های مدرن و شهرک های جدید و زیرساخت های قوی و توسعه حمل و نقل شهری حائز اهمیت است.

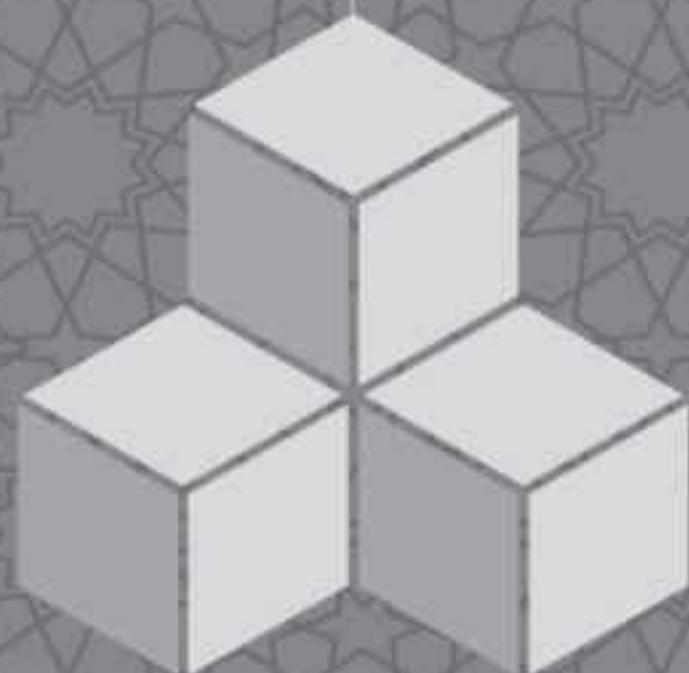
عنوان	شرح
مساحت زمین	۱۰,۳۴۴ متر مربع
نرخ سطح اشغال	۳۰٪
تعداد طبقات	۱۷ طبقه (۱۳ طبقه روی زمین + همکف ۳ طبقه زیرزمین)
کل زیر بنا	۷۸,۸۸۰ متر مربع
نوع واحدها	۱۵۰ متر ۳ خواب، ۱۲۰ متر ۳ خواب و ۸۰ متر ۲ خواب
کاربری	مسکونی-تجاری
تعداد واحدها	۲۲۲ واحد
هزینه زمین (سرمایه ثابت)	۱۴,۹۱۰,۵۵۰
پروانه ساخت (سرمایه ثابت)	۳,۶۷۶,۶۴۳
هزینه های ساخت و ساز (در گردش)	۱۷,۶۵۵,۱۸۳
پیش بینی درآمد از فروش واحدها	۵۸,۸۷۷,۰۲۰
نرخ بازده داخلی	۳۷,۶۵٪
مدت زمان بازگشت سرمایه	۴۸ ماه
مدت زمان اجرای طرح	۳۶ ماه
اشتغال مستقیم	۱۷۰ نفر





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)



فصل پنجم

♦ بازرگانی

بازرگانی در حوزه شرکت‌های ساختمانی یکی از بخش‌های مهم و پیچیده در صنعت ساخت‌وساز است که شامل فعالیت‌هایی مانند تأمین مواد اولیه، مدیریت زنجیره تأمین، خرید و فروش مصالح ساختمانی، و هماهنگی بین پیمانکاران و تأمین‌کنندگان می‌شود.

بازرگانی شامل تمام فرآیندهایی است که با خرید و فروش محصولات و خدمات مرتبط هستند. این اصطلاح معمولاً به انجام تجارت و خرید و فروش کالاها و خدمات در مقیاس بزرگ اشاره دارد. صادرات و واردات و در معنای عام آن بازرگانی، از الزامات اصلی رشد و توسعه اقتصادی در همه جوامع و کشورها است. کشورها برای رسیدن به نظم اقتصادی تعامل‌ها در حوزه بازرگانی خارجی با کشورهای دیگر را جدی می‌گیرند که در این خصوص ایران به دلیل تحریم و در نتیجه محدودیت‌های بین‌المللی برای دادوستد تجاری مانع‌های عدیده‌ای را تحمل می‌کند. در حوزه بازرگانی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به همراه شرکت‌های تابعه توانسته است با تکیه بر ظرفیت‌های موجود و بومی سازی شده نسبت به انجام امور مربوط به حوزه بازرگانی مانند صادرات و واردات مصالح ساختمانی، تهیه ماشین‌آلات ساختمانی انجام امور تهارتی با لحاظ محدودیت‌های تحریمی با کشورهای همسایه مانند عراق، ونزوئلا، ترکیه و پاکستان تعاملات و دادوستد مناسبی را هدف گذاری کند و در این زمینه اقدامات قابل ملاحظه‌ای انجام دهد.

زنجیره تامین مصالح ساختمانی

تامین مصالح و نیازمندی های پروژه های ساختمانی جزو مهم ترین اقدامات برای پیشبرد کارهای پروژه های ساختمانی است. مدیریت زنجیره تامین مصالح ساختمانی شامل برنامه ریزی و پیش بینی تامین به موقع مواد اولیه، انبارداری و توزیع مصالح و کاهش هزینه های تولید یکی از مهمترین ارکان احداث پروژه های ساختمانی می باشد. مصالحی که برای احداث یک سازه استفاده می شود، به اشکال مختلفی مانند طبیعی، مصنوعی، خام و ترکیبی در احداث پروژه های ساختمانی مورد استفاده قرار می گیرند که هر یک با توجه به خصوصیات منحصر به فرد خود در اقلیم های مختلف و کاربری های متفاوت مورد استفاده قرار می گیرند. شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با استفاده از ظرفیت های تعریف شده خود و همچنین اشرافیت کامل به استانداردهای کالا و مصالح در صنعت ساختمان این توانمندی را دارد که از طرق مختلف مانند احداث کارخانه تولیدی، خرید و همچنین انجام تهاتر نسبت به مدیریت زنجیره تامین پایدار مصالح ساختمانی برای مصارف داخلی و همچنین با هدف گذاری بازارهای صادراتی اقدام نموده و نسبت به ارائه خدمات تدارکاتی فوق بالا ترین کیفیت و استاندارد های موجود و همچنین قیمت رقابتی اقدام می کند.





تامین ماشین آلات ساختمانی و راهسازی
موضوع بازرگانی و ماشین آلات ساختمانی و راهسازی در شرکت‌های ساختمانی یکی از مباحث مهم و حیاتی در صنعت ساخت و ساز است. این حوزه شامل مدیریت تجهیزات، خرید و فروش ماشین آلات، نگهداری و تعمیرات و بهینه‌سازی استفاده از این تجهیزات در پروژه‌های ساختمانی و راهسازی می‌شود. مدیریت موثر بازرگانی و ماشین آلات ساختمانی و راهسازی می‌تواند به شرکت‌ها کمک کند تا پروژه‌های خود را با کیفیت بالاتر و هزینه‌های کمتر به پایان برسانند.



مدیریت بازرگانی ماشین آلات
مدیریت بازرگانی در شرکت‌های ساختمانی شامل فرآیندهای خرید، فروش، اجاره و نگهداری ماشین آلات و تأمین قطعات یدکی می‌باشد.

تعمیر و نگهداری ماشین آلات
نگهداری و تعمیرات به موقع ماشین آلات ساختمانی و راهسازی برای جلوگیری از توقف پروژه‌ها و کاهش

بهینه‌سازی استفاده از ماشین‌آلات
استفاده بهینه از ماشین‌آلات ساختمانی و
راه‌سازی می‌تواند به کاهش هزینه‌ها و
افزایش بهره‌وری پروژه‌ها کمک کند. این
بهینه‌سازی شامل برنامه‌ریزی دقیق پروژه،
آموزش اپراتورها و استفاده از فناوری‌های
جدیدمانند GPS و سیستم‌های نظارت بر
عملکرد ماشین‌آلات می‌باشد.



هزینه‌های اضافی بسیار مهم است.
این فرآیند شامل برنامه‌ریزی نگهداری
پیشگیرانه، تعمیرات اضطراری و استفاده از
نرم‌افزارهای مدیریت نگهداری ماشین‌آلات
می‌باشد.

ارائه خدمات بازاریابی و فروش

بازاریابی و فروش دو مفهوم کلیدی در دنیای کسب و کار هستند که به طور مستقیم بر موفقیت شرکت‌ها تأثیر می‌گذارند. این دو حوزه اگرچه به هم مرتبط هستند، اما اهداف و استراتژی‌های متفاوتی دارند. در این راستا شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن توانسته است بدین منظور و با بهره‌گیری از پرسنل آموزش دیده و با تجربه سازمان فروش ایجاد و در این زمینه خدمت‌رسانی کند.

بازاریابی

به مجموعه‌ای از فعالیت‌ها گفته می‌شود که با هدف شناسایی نیازهای مشتریان، ایجاد آگاهی از برند و جذب مخاطبان انجام می‌شود. هدف نهایی بازاریابی، ایجاد تقاضا برای محصولات یا خدمات است. که شامل تحقیقات بازار، توسعه محصول، قیمت‌گذاری و تبلیغات می‌شود.

فروش

فروش به فرآیند مستقیم تبدیل مشتریان بالقوه به مشتریان بالفعل اشاره دارد. این فرآیند شامل مذاکره، ارائه محصول و نهایی‌سازی معامله است. هدف فروش، افزایش درآمد و سودآوری شرکت است.

برای موفقیت در کسب و کار، بازاریابی و فروش باید به طور هماهنگ عمل کنند. بازاریابی، مشتریان را جذب می‌کند و فروش، آن‌ها را به خریداران تبدیل می‌کند. این هماهنگی می‌تواند منجر به افزایش رضایت مشتری، بهبود نرخ تبدیل و رشد پایدار کسب و کار شود.

ارائه خدمات بهره‌برداری و خدمات پس از فروش مدیریت بهره‌برداری یکی از مسائل حیاتی و اساسی در دنیای کسب و کار است که تأثیر چشمگیری بر عملکرد و موفقیت شرکت‌ها و سازمان‌ها دارد. این موضوع از آنجا حائز اهمیت





است که به نحوی تعیین می‌کند که یک سازمان چقدر با کمترین منابع ممکن می‌تواند به هدف خود برسد. بعنوان مثال در دنیای پر رقابت کنونی، مالکان واحدهای تجاری و مال‌های بزرگ نیاز دارند تا به اهمیت مدیریت بهره‌برداری پی ببرند. این مفهوم اساسی به آنان کمک می‌کند تا بهبود یابند، سودآوری بیشتری داشته باشند و در مقابل مشکلات احتمالی مقاومت کنند. با استفاده از مدیریت بهره‌برداری، اینگونه املاک فعالیت‌های خود را بهینه‌سازی کنند و در نتیجه،

عملکرد بهتری داشته باشند. در ایران نیز با افزایش ساخت و ساز مجتمع‌های تجاری اداری مسکونی و چند منظوره روبرو هستیم. روند رو به رشد و راه‌اندازی مجتمع‌های تجاری اداری و استقبال عموم بهره‌برداران و سرمایه‌گذاران از این مراکز باعث شده که مدیریت راه‌اندازی و بهره‌برداری در اینگونه املاک بیش از پیش اهمیت یابد.

خدمات هتلینگ و مدیریت اقامتی
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
در صنعت هتل‌داری و گردشگری،



خدمات جامع و تخصصی هتلینگ و سیاحتی را در تمام مراحل از طراحی تا بهره‌برداری ارائه می‌دهد. این خدمات شامل مطالعات امکان‌سنجی، انتخاب موقعیت مکانی بهینه، طراحی معماری و دکوراسیون داخلی متناسب با هویت برند، تأمین و نصب تجهیزات فنی و تاسیساتی پیشرفته، آموزش تخصصی پرسنل و مدیریت عملیاتی هتل می‌باشد. در بخش طراحی، تیم متخصص گروه سرمایه‌گذاری مسکن با بهره‌گیری از آخرین استانداردهای بین‌المللی هتل‌داری و تلفیق آن با عناصر معماری ایرانی، فضایی منحصر به فرد خلق می‌کند که هم پاسخگوی نیازهای عامه مخاطبان است و هم اصالت فرهنگی منطقه را حفظ می‌نماید. این رویکرد در طراحی فضاهای عمومی، اتاق‌ها، رستوران‌ها و بخش‌های خدماتی به کار گرفته می‌شود. گروه سرمایه‌گذاری مسکن در بخش تجهیزات فنی، سیستم‌های مدیریت هوشمند هتل، شبکه‌های ارتباطی پیشرفته، سیستم‌های امنیتی و کنترل دسترسی و تجهیزات تاسیساتی با راندمان بالا را با توجه به نیاز هر پروژه تأمین و راه‌اندازی می‌کند. آموزش پرسنل یکی از ارکان اصلی خدمات گروه سرمایه‌گذاری مسکن است که شامل برنامه‌ریزی آموزشی، برگزاری کارگاه‌های تخصصی و استقرار استانداردهای خدماتی می‌باشد. این آموزش‌ها متناسب با موقعیت جغرافیایی و سطح هتل طراحی و اجرا می‌شوند. مدیریت عملیاتی هتل توسط تیم



مجرب ثمسکن شامل برنامه‌ریزی منابع انسانی، مدیریت مالی، بازاریابی و فروش، کنترل کیفیت خدمات و نظارت مستمر بر عملکرد تمام بخش‌ها است. این شرکت بابه کارگیری سیستم‌های نوین مدیریتی، هزینه‌های عملیاتی را بهینه و سودآوری هتل را افزایش می‌دهد.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)



فصل ششم

◆ سبدهای فناوری های نوین ساخت

تکنولوژی‌های ساخت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

صنعتی‌سازی به روش قالب تونلی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به‌عنوان پیشرو صنعتی‌سازی حوزه ساختمانی کشور، فناوری ساخت سیستم دیوارهای باربر بتنی نیمه پیش‌ساخته به روش قالب تونلی را از سال ۷۱ در پروژه‌های انبوه‌سازی خود طراحی و اجرا کرده و نخستین تاییدیه فنی کشور در سال ۸۶ توسط مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، برای این سیستم صادر شده است. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تاکنون بالغ بر ۲۰۰۰۰ واحد مسکونی را به روش قالب تونلی در سراسر کشور به روش‌های EPC/EPCF طراحی، تأمین و اجرا کرده است.

قالب تونلی، اجرای ساختمان با روش باربر دیوار و سقف بتنی است که دیوارها و سقف، بابتن‌ریزی یکپارچه و هم‌زمان احداث می‌شود.

ویژگی‌های روش قالب تونلی:

- بالا بودن سرعت ساخت و ساز
- کنترل دقیق کیفیت در مراحل طراحی و ساخت
- صرفه‌جویی در منابع و استفاده بهینه از مصالح
- استراتژیک
- کاهش هزینه کل نسبت به روش‌های رایج ساخت
- کاهش خواب سرمایه و بازگشت سریع تر آن
- کاهش حجم نیروی انسانی و هزینه‌های مربوطه
- کاهش هدررفت مصالح

فناوری نوین ساخت، شامل روش‌های نوین طراحی و اجرا، تجهیزات ساختمانی جدید، مصالح و فرآورده‌های دانش بنیان ساختمانی است که در راستای کاهش هزینه‌ها، افزایش سرعت و کیفیت ساخت، ارتقای ایمنی و بهره‌برداری ساختمان‌ها به کار می‌رود. مجموعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن و شرکت‌های تابعه به‌عنوان یکی از هلدینگ‌های تخصصی پیشرو در زمینه نوآوری در صنعت ساختمان کشور، توانسته است گام به گام در راستای بهینه‌سازی مصرف منابع، صنعتی‌سازی ساختمان، کاهش هزینه‌های تولید و ارتقای کیفیت و بهره‌برداری از روش‌های نوین ساخت استفاده کند.

در راستای این استراتژی مهم، گروه سرمایه‌گذاری مسکن با راهبری نوآوری و مدیریت تکنولوژی در فرایندهای طراحی، تأمین، ساخت و بهره‌برداری پروژه‌ها ارزش افزوده ایجاد و دستاوردهای آن را در مدیریت دانش گروه به‌عنوان درس آموخته پروژه‌ها ثبت نموده است.



شماره ۲۰۹۹۹
۷۲۸۱۱۱۲۲

مجله تخصصی

مجله تخصصی و پژوهشی
مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

تأییدیه فنی

به استناد ماده ۳ و ضوابط قانونی مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، جزء ۲-۶ بند دهم تبصره ۳ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و دستورالعمل‌های مربوط به اساس بررسی‌های انجام شده و با شرط رعایت الزامات ذیل:

- ۱- مبانی کلی طراحی این سیستم مطابق با ساختمان‌های بتن آرمه از نوع دیوار برتر صورت گرفته و شیوه اجرای آن به روش قالب‌های تونلی انجام می‌شود.
- ۲- اجرای این سیستم در کلیه پهنه‌های لوزه خیزی ایران (مطابق استاندارد ۲۸۰۰) حداکثر تا ۱۵ طبقه یا ۵۰ متر از تراز پایه بالامانع است.
- ۳- طرح لوزه‌های و سازه‌های به ترتیب بر اساس آخرین ویرایش استاندارد ۲۸۰۰ ایران و اتین‌نامه ای (یا اتین‌نامه ۵-۳۱۸-۱ و ویرایش‌های بعد از آن) انجام گیرد.
- ۴- رعایت ضوابط مربوط به شکل‌پذیری متوسط و زیاد متناسب با لوزه‌خیزی مناطق مختلف ایران مطابق استاندارد ۲۸۰۰ الزامی است.
- ۵- منظم بودن ساختمان در پلان و ارتفاع ضروری است.
- ۶- بکارگیری حداکثر دهانه ۵/۵ متر برای سقف، حداکثر ارتفاع خالص ۳ متر (بدون احتساب ضخامت سقف) و حداقل ضخامت ۱۵ سانتی‌متر برای دیوارهای هر طبقه در این سیستم مجاز می‌باشد.
- ۷- سطح مقطع اسمی دیوارهای سازه‌ای در هر جهت باید حداقل ۳٪ سطح زیر بنای طبقه باشد.
- ۸- سطح مقطع اسمی دیوارهای سازه‌ای یک جهت می‌بایست حداقل ۸۰٪ جهت دیگر باشد.
- ۹- رعایت حداقل مقاومت فشاری نمونه استوانه‌ای ۲۵ مگاپاسکال برای بتن سازه‌ای و حداقل تنش تسلیم ۳۰۰ مگاپاسکال برای فولاد الزامی است.
- ۱۰- در نظر گرفتن ملاحظات خاص در پلان معماری جهت بستن و باز نمودن قالب‌های تونلی ضروری است.
- ۱۱- قالب برداری اجزاء سازه‌ای می‌بایستی مطابق مبحث نهم مقررات ملی ساختمان صورت گیرد.

۱۱- قالب برداری اجزاء سازه‌ای می‌بایستی مطابق مبحث نهم مقررات ملی ساختمان صورت گیرد.

۱۲- استفاده از مواد افزودنی تسجیایی (روان کننده، فوق روان کننده و افزودنی‌های تسریع کننده گیرش بتن) باید مطابق با مقررات ملی ساختمان و یا سایر مراجع معتبر بین‌المللی بوده، همچنین نوع و میزان مصرف آن‌ها بر مبنای مشخصات اجرایی و آلفای کشور انتخاب شود.

۱۳- در شرایط آلفای مختلف باید تمهیدات لازم در طراحی و اجرای ساختمان‌ها در نظر گرفته شود.

۱۴- طراحی و اجرای جزئیات مناسب در محل اتصال دیوارهای غیر سازه‌ای به منظور عدم مشارکت در سختی جانبی سازه الزامی است.

۱۵- لحاظ نمودن جزئیات دقیق مسپر و محل نصب کلیه اقلام تأسیسات برقی و مکانیکی در مرحله طراحی و اجرا ضروری است.

۱۶- در نظر گرفتن تمهیدات و تجهیزات لازم جهت اجرای بتن‌ریزی یکپارچه دیوارها و سقف در هر طبقه ضروری است.

۱۷- تمهیدات لازم در اجرای نازک‌کاری و ناسازی بر روی سطوح بتنی، می‌بایستی در مراحل طراحی و اجرا در نظر گرفته شود.

۱۸- عایق‌کاری حرارتی جداره‌های خارجی ساختمان مطابق الزامات مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان الزامی است.

فناوری **ساختمان‌های بتن آرمه با شیوه قالب‌های تونلی** به تقاضای شرکت **«سرمایه گذاری مسکن»** به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ و آدرس تهران - خیابان جردناد - میدان مادر، بخ شاه‌لنبری، نیش کوچه ششم، شماره ۸، مورد تأیید می‌باشد.

اعتبار این «تأییدیه فنی» تا راهداندازی خط تولید می‌باشد و اخذ «گواهی‌نامه فنی» پس از راهداندازی کارخانه از مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن الزامی است.

سید محمود قاضی علما
رئیس مرکز



این تأییدیه صرفاً جهت بهره‌برداری از مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن صادر شده و هیچگونه مسئولیتی را برای طرفین ایجاد نمی‌کند.

پروژه‌های صنعتی سازی گروه سرمایه گذاری مسکن به روش قالب تونلی - نسل قدیم



▲ ۶۳۰ واحدی پردیسان رشت



◀ ۴۵۰ واحدی ارکیده اراک



۱۰۰۰ واحدی قدیر مشهد



۶۰۰ واحدی بینالود مشهد



۱۴۰۰ واحدی گلستان کرج



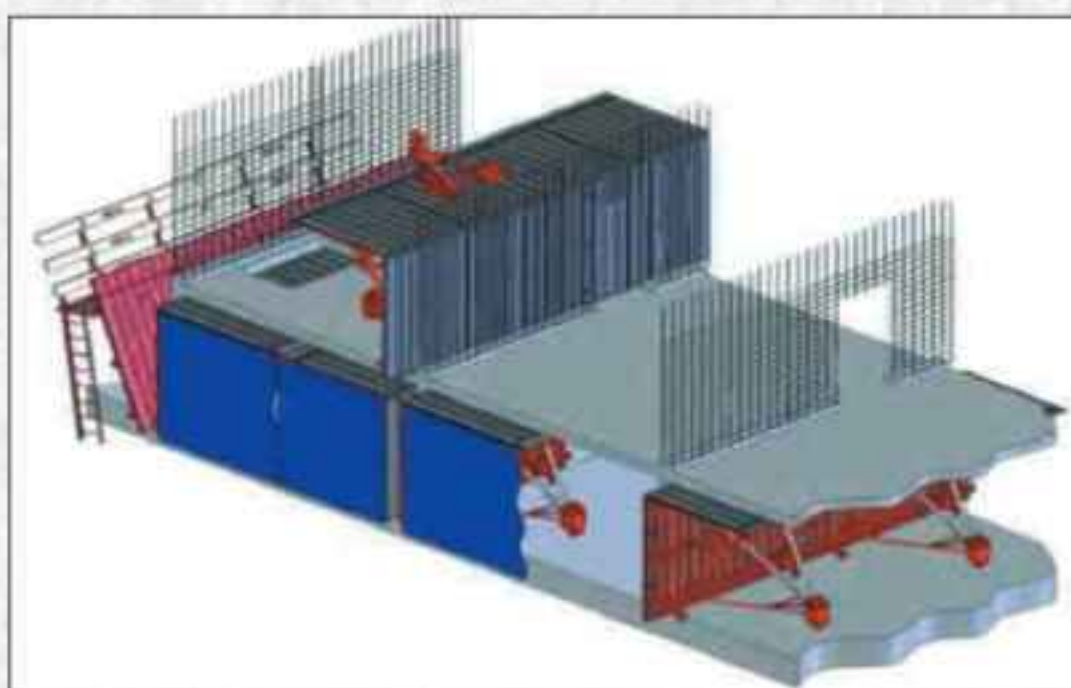
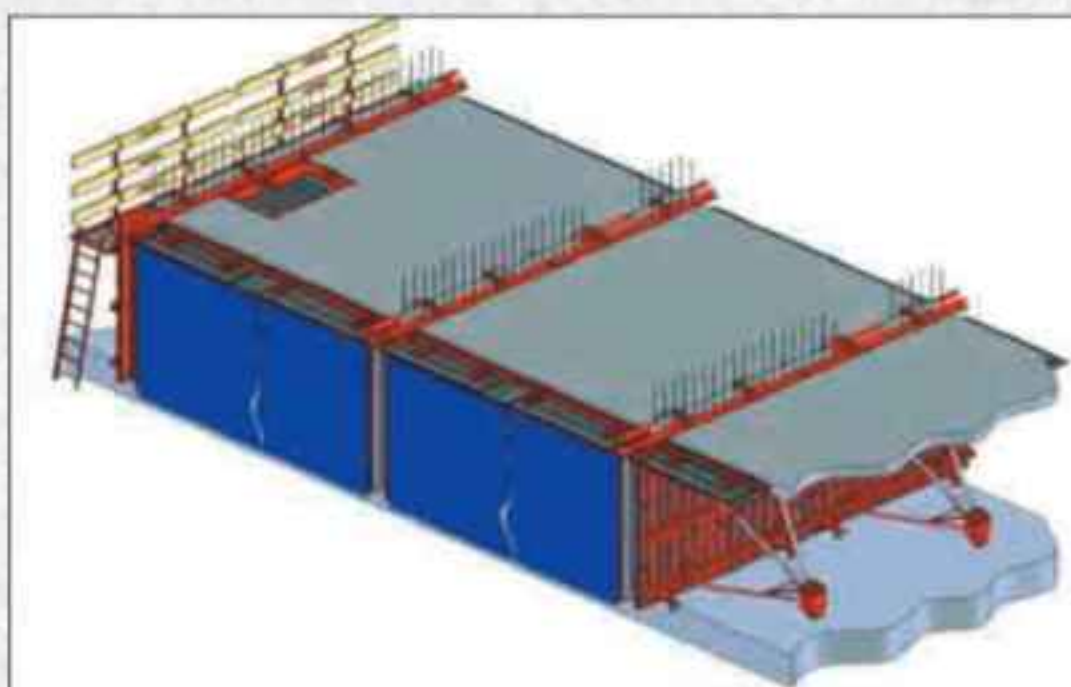
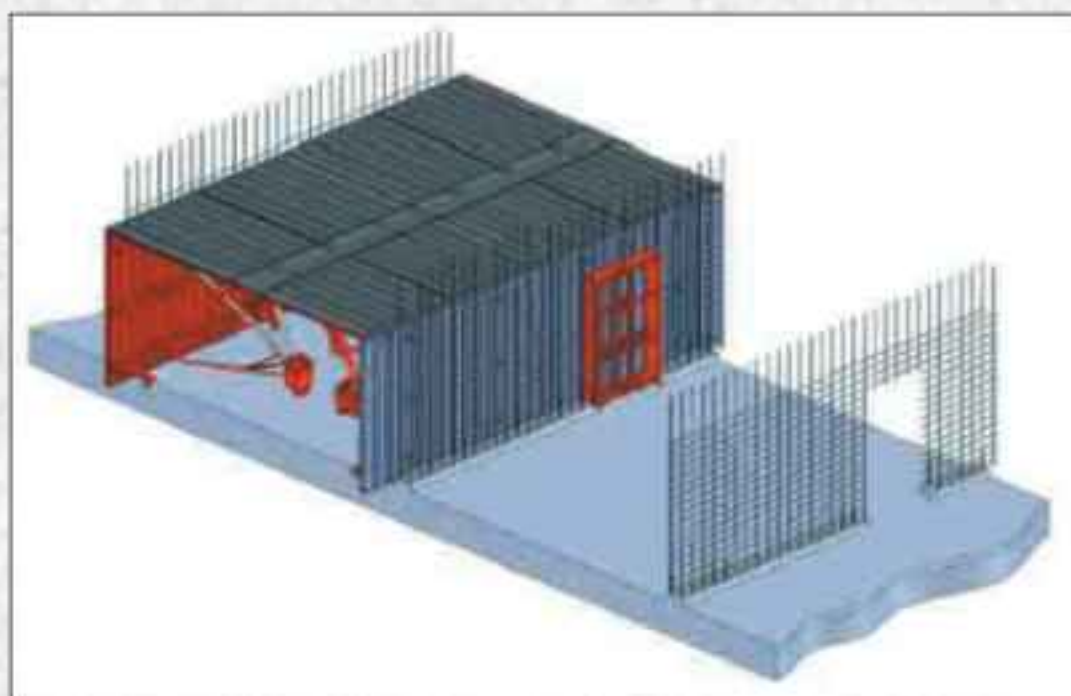
۴۵۰ واحدی بنفشه اندیشه



۵۴۰ واحدی آذران تبریز



۱۰۰۰ واحدی بوستان کرج



مجتمع مسکونی ۲۸۸ واحدی نارون اراک



طراحی واحدهای دوبلکس و ساختمان بلندمرتبه
به روش قالب تونلی، پروژه ساختمان حسابرسی تهران



پروژه‌های صنعتی سازی گروه سرمایه گذاری مسکن (نسل جدید) که با تغییر در کانسپت پروژه‌ها، بهینه‌سازی مصرف منابع و انرژی، مدولار سازی و انعطاف‌پذیری در معماری همراه بوده است و در ترکیب با المان‌های پیش ساخته بتن آرمه در افزایش سرعت و کیفیت پروژه‌های انبوه‌سازی گام برداشته و رضایت بهره‌برداران مجتمع را افزایش داده است.

سیستم ساخت پیش ساخته بتن آرمه

استفاده از قطعات پیش ساخته نما، دیوارهای بتنی و پله‌های پیش ساخته بتنی که با ابتکار مهندسين شرکت طراحی شده است ضمن اینکه نقش به‌سزایی در افزایش سرعت و کیفیت پروژه داشته مزیت‌های اقتصادی و مدیریت ساخت نسبت به اجرای سنتی دارد:

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به‌عنوان یک توسعه‌گر حرفه‌ای در صنعت ساختمان کشور، نقش به‌سزایی در صنعتی سازی در راستای توسعه پایدار و ایجاد بناهایی ماندگار و با دوام داشته است.





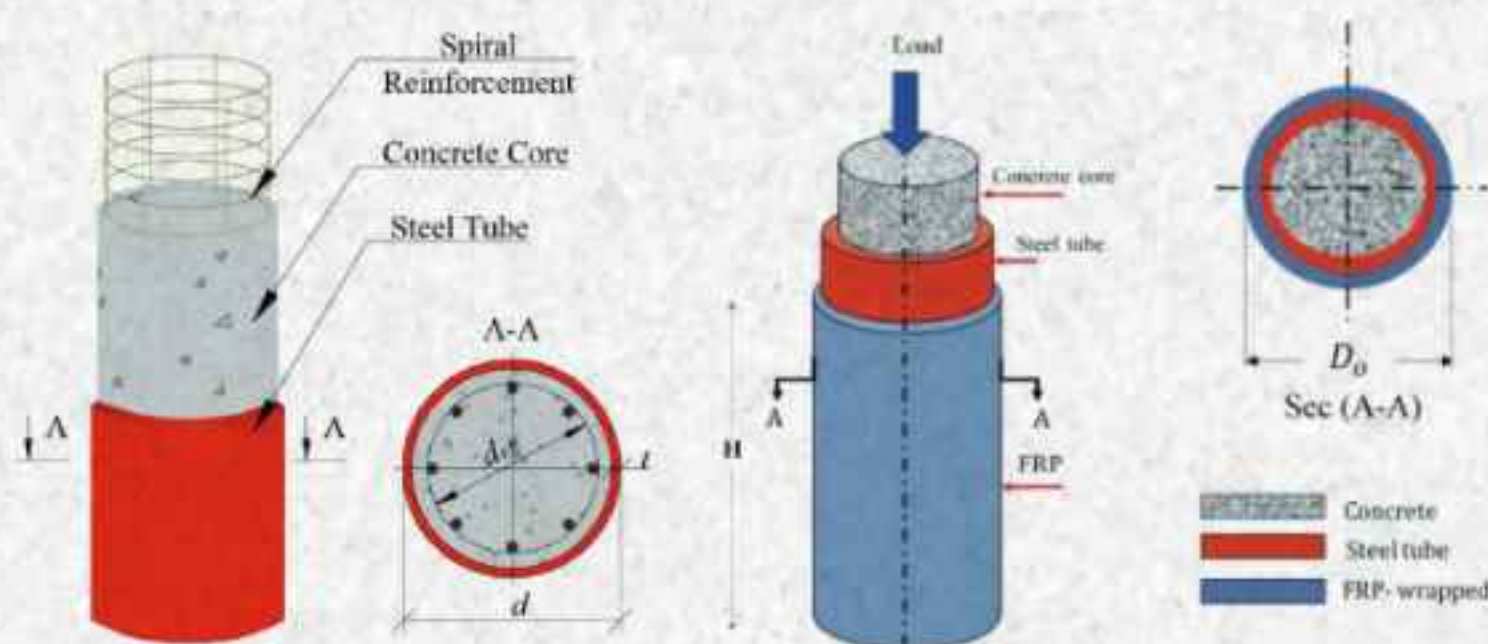


سیستم ساخت CFT

سیستم ساخت Concrete filled tube (CFT) که طی سال‌های اخیر به سبب روش‌های ساخت گروه اضافه شده است، یک سیستم سازه‌ای متشکل از ستون فولادی پر از بتن است. در این سیستم، ستون‌های فولادی در کارخانه تولید و به صورت آماده به سایت ارسال می‌شود سپس در محل سایت با بتن خودتراکم SCC (TBC) سازه نصب می‌شود.

مزایا:

- مقاومت عالی در برابر زلزله (به دلیل ترکیب خواص فولاد و بتن)
 - کاهش هزینه‌های مربوط به قالب‌بندی
 - افزایش سرعت ساخت و قابلیت کنترل کیفی بیشتر (که در مقابل چالش‌هایی همچون نیاز به تامین سرمایه اولیه بالا و نیاز به ماشین‌آلات و تجهیزات دقیق و پرسنل ماهر دارد)
- این سیستم ساخت در اقصی نقاط جهان دارای پیشرفت و تکامل بیشتری است، اما در ایران به طور کامل به بلوغ نرسیده است و باید در مقیاسی گسترده‌تر پیاده‌سازی گردد تا تمامی چالش‌های آن مرتفع شود.
- طراحی سازه پروژه تجاری اداری جمهوری کرمان (ساوند) به روش CFT



پروژه مجتمع مسکونی سنبل پردیس (سیستم ساخت فولادی LSF+)

سیستم ساخت LSF

سازه LSF نوعی سازه فولادی است که با نام سازه سبک نیز شناخته می‌شود، به سیستم‌های پیش‌ساخته‌ای گفته می‌شود که در ساخت هر کدام، مقاطع فولادی دیواره نازک به کار می‌روند. این مقاطع فولادی، ساخته شده از ورق‌هایی با ضخامت کم با جنس گالوانیزه ضد خوردگی و زنگ‌زدگی هستند. ورق‌های گالوانیزه مقاومت این سازه‌ها چهارچوب و اسکلت اصلی ساختمان را تشکیل می‌دهد و برای آنکه وزن سازه کمتر شود و عملیات سبک‌سازی صورت گیرد، در ساخت آن از پروفیل‌هایی که به روش نورد سرد تولید شده‌اند، استفاده می‌شود. در نهایت برای مقاوم‌سازی و نصب این نوع پروفیل‌ها، از مصالحی مانند سنگ یا پی‌وی‌سی استفاده می‌شود.





پروژه هوشمند برج مسکونی شیراز

ساختمان هوشمند

Smart Building (IOT Technology)

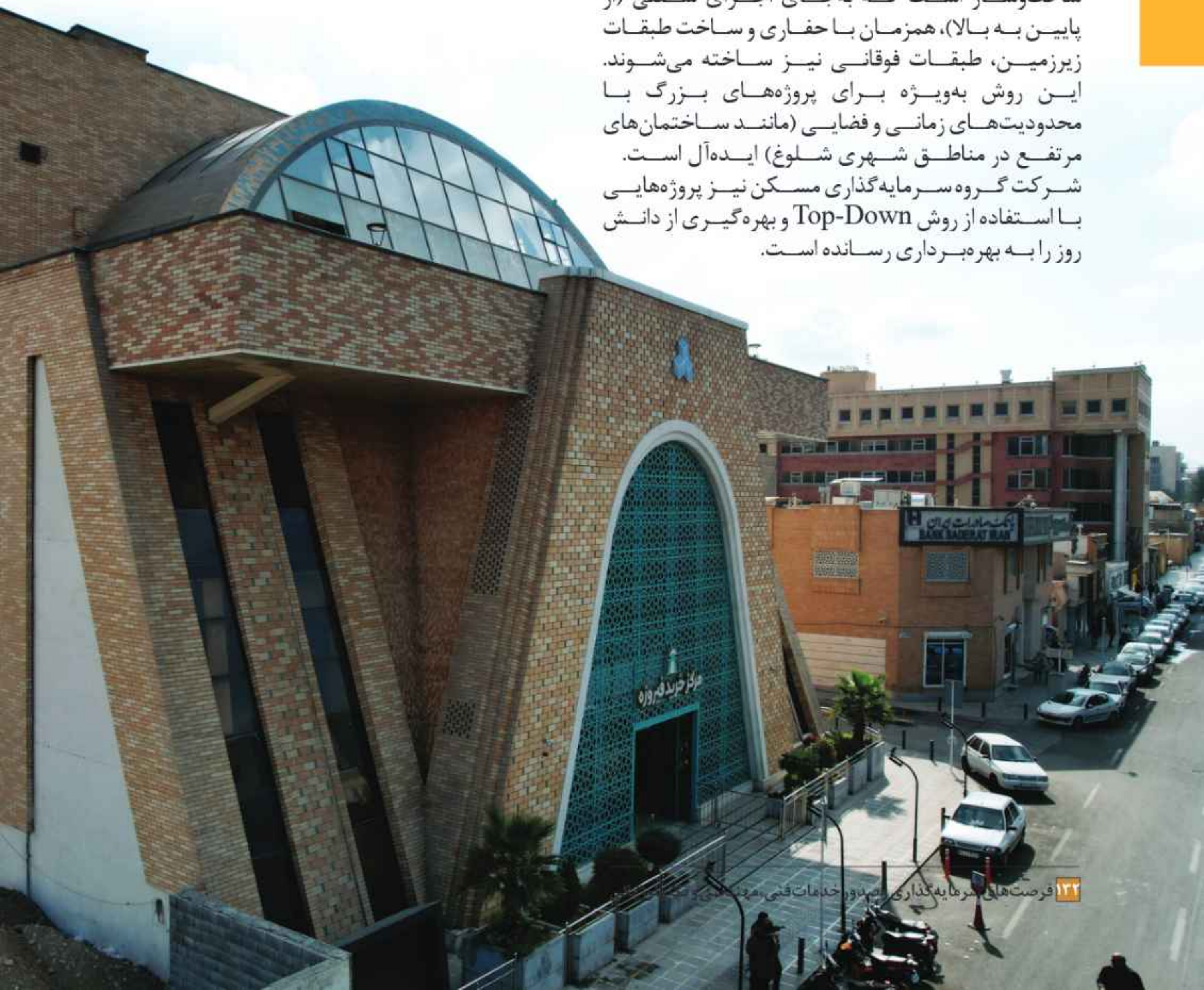
خانه هوشمند، سیستمی خودکار برای نظارت و یا کنترل ویژگی‌هایی مانند روشنایی، تهویه مطبوع، سیستم‌های سرگرمی، بهره‌برداری و لوازم خانگی است. هوشمندسازی ساختمان به مجموعه‌ای از تجهیزات می‌گویند، که با یکدیگر ارتباط برقرار کرده و می‌توانند تجهیزات خانه را کنترل کنند. سیستم‌هایی مانند گرمایش، تهویه، تهویه مطبوع، روشنایی، کنترل دسترسی، دوربین مدار بسته، سیستم‌های حفاظت در برابر آتش و حتی آسانسورها را می‌توان به کمک این سیستم به صورت یکپارچه مدیریت کرد و برخی از سیستم‌ها از هوش مصنوعی (AI) و یادگیری ماشینی استفاده می‌کنند. در هوشمندسازی ساختمان یا ساخت خانه هوشمند با به کارگیری انواع مختلفی از فناوری اینترنت اشیا IOT و به کمک تجهیزات مختلف تمام فرایندها را بدون دخالت مستقیم انسان کنترل می‌کنند.



پروژه مجتمع تجاری فیروزه اصفهان
اجرای پروژه به روش TOP-DOWN

روش ساخت Top-Down

روش Top-Down یک تکنیک پیشرفته در ساخت و ساز است که به جای اجرای سنتی (از پایین به بالا)، همزمان با حفاری و ساخت طبقات زیرزمین، طبقات فوقانی نیز ساخته می‌شوند. این روش به‌ویژه برای پروژه‌های بزرگ با محدودیت‌های زمانی و فضایی (مانند ساختمان‌های مرتفع در مناطق شهری شلوغ) ایده‌آل است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن نیز پروژه‌هایی با استفاده از روش Top-Down و بهره‌گیری از دانش روز را به بهره‌برداری رسانده است.

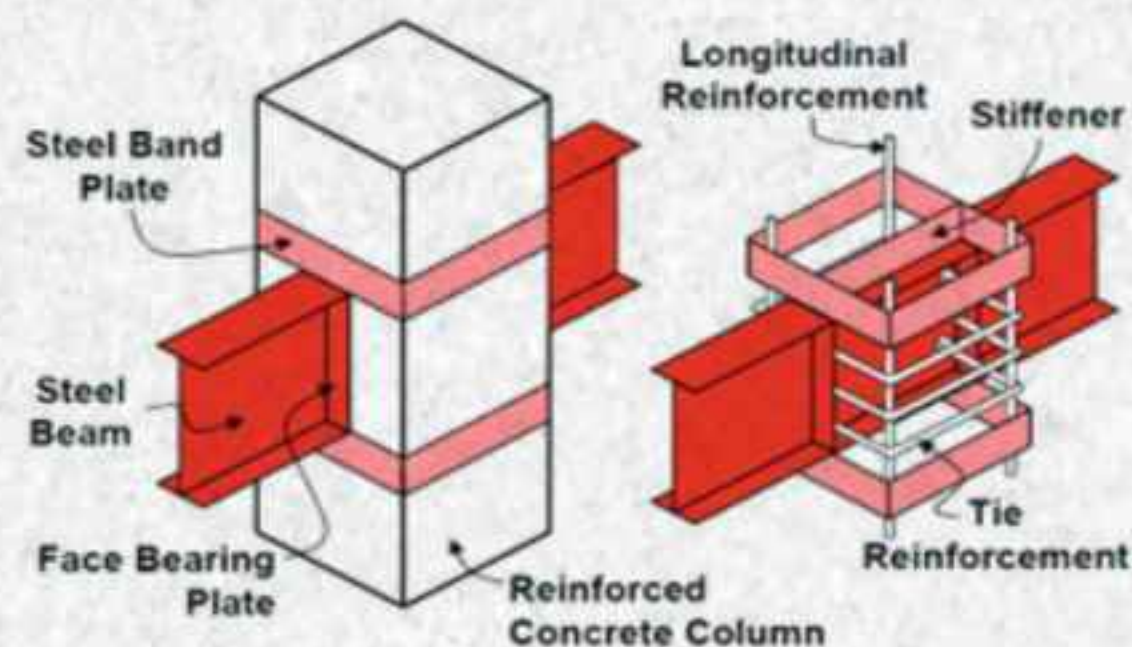




سیستم ساخت RCS

قاب‌های خمشی مرکب RCS نوع جدیدی از قاب‌های خمشی هستند که در آنها از ترکیب ستون‌های بتنی و تیرهای فولادی استفاده می‌شود در واقع در این سیستم سازه‌ای مزیت‌های قاب‌های بتنی و فولادی با هم ترکیب می‌شوند به گونه‌ای که به دلیل ترکیب مصالح در عملکرد باربری سازه نقش دارد. در این روش ساخت از مقاومت فشاری بتن در ستون‌ها و از مقاومت کششی فولاد در تیرها به نحوی استفاده شده است که این استفاده مناسب باعث کاهش سطح مقطع اعضای سازه می‌شود. استفاده بهینه از مصالح باعث کاهش وزن ساختمان، کاهش وزن پی و نیز کاهش هزینه‌های ساخت می‌شود. مصرف منابع و مصالح در این روش حداقل ۲۰ درصد از سازه‌های فولادی پایین‌تر است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در راستای ارتقای سبب فناوری ساخت خود، این تکنولوژی جدید را شناسایی و ارزیابی کرده و در صدد اخذ مالکیت معنوی این تکنولوژی در فرایندهای طراحی و انتخاب ساخت پروژه‌های گروه است.





فناوری‌های مدیریتی و نرم‌افزاری گروه سرمایه‌گذاری مسکن

مدل‌سازی اطلاعات ساختمان

BIM (Building Information Modelling)

BIM یا مدل‌سازی اطلاعات ساختمان، یک فرآیند هوشمند مبتنی بر مدل‌های سه‌بعدی است که تمام اطلاعات فنی و مدیریتی یک پروژه را در طول چرخه حیات آن (از طراحی تا تخریب) یکپارچه می‌کند. برخلاف نقشه‌های سنتی دوبعدی، BIM یک پایگاه داده پویا ایجاد می‌کند که شامل اطلاعات هندسی، مصالح، هزینه‌ها، زمان‌بندی و حتی مدیریت تأسیسات است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن توانسته است توسعه طراحی براساس روش مدل‌سازی اطلاعات ساختمان را برپایه نرم‌افزار Revit که یکی از ابزارهای بهره‌برداری از مدل‌سازی اطلاعات ساختمان است، مجهز کند و علاوه بر آن از فناوری بصری‌سازی به کمک AR/VR به‌عنوان یکی دیگر از ابزارهای مدیریت فناوری ساخت نیز بهره گرفته است.

پروژه شکریه همدان





هوش مصنوعی AI

هوش مصنوعی (AI) به سرعت در حال دگرگون کردن صنعت ساخت و ساز است و با استفاده از فناوری‌هایی مانند یادگیری ماشین (ML)، پردازش تصویر، رباتیک و اینترنت اشیا (IoT)، کارایی، ایمنی و کیفیت پروژه‌ها را بهبود می‌بخشد. که می‌تواند در راستای آیتم‌های زیر کاربرد داشته باشد:

- طراحی و برنامه‌ریزی پروژه (Design & Planning)
- مدیریت هوشمند پروژه (Project Management) و پیش‌بینی زمان و هزینه
- ساخت خودکار (Automated Construction)
- ربات‌های ساختمانی و ربات‌های بتایی
- پرینترهای ۳ بعدی برای ساخت دیوارهای بتنی
- پهبادهای بازرسی هوایی
- کنترل کیفیت و ایمنی (Quality & Safety)
- تشخیص عیوب با پردازش تصویر
- نظارت بر ایمنی کارگران
- بهینه‌سازی منابع (Resource Optimization)
- مدیریت هوشمند مصالح
- کاهش پرت مصالح (Waste Reduction)
- نگهداری پیش‌بینانه (Predictive Maintenance)
- ساختمان‌های هوشمند (Smart Buildings)
- مدیریت انرژی AI

در پروژه‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن براساس مدل امکان‌سنجی اقتصادی فناوری ساخت و توسعه، رویکرد بهینه‌سازی منابع و انرژی از هوشمندسازی و هوش مصنوعی در فرایندهای طراحی و ساخت و ایمنی پروژه‌ها استفاده می‌شود:

- استفاده از روش‌های بهینه‌سازی در محاسبات سازه و انرژی به کمک هوش مصنوعی
- شبیه‌سازی پروژه‌ها و نرم‌افزارهای طراحی
- به کارگیری مدل‌های بهینه‌سازی منابع (Resource Optimization)





طراحی پروژه با رویکرد سبز و ساختمان پایدار

یکی دیگر از استراتژی‌های بنیادین گروه سرمایه‌گذاری مسکن، توسعه طراحی و ساخت پروژه‌های انبوه‌سازی براساس شاخص‌های ساختمان‌های پایدار و انرژی کارا است که در آن شاخص‌های زیر به عنوان مبنایی در استاندارد ساختمان سبز استفاده شده است:

- ارتقای بهره‌وری انرژی و استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر
- بهینه‌سازی مصرف آب
- ارتقای کیفیت محیط داخل و بیرونی ساختمان
- کاهش مصرف مصالح استراتژیک پروژه
- سایت پایدار



استفاده از پانل‌های خورشیدی در راستای کاهش مصرف انرژی در پروژه فرشته شرکت زاینده‌رود



پروژه هوشمند مجتمع مسکونی فرشته یزد

فرصت‌های سرمایه‌گذاری و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی

۱۳۹



پروژه فردوسی مشهد
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق
کاندیدای جایزه جهانی معماری (WAF) ۲۰۲۳
پروژه مسکونی فردوسی با زیربنای حدود ۱۹۰۰۰۰ مترمربع
در ۹ بلوک مجزا با طرح معماری به روز و منحصر به فرد در
یکی از مناطق مطلوب مسکونی در شهر مشهد و با رویکرد
ساختمان های سبز و پایدار در حال اجرا است. این پروژه
که یک مجموعه مسکونی ۸۰۰ واحدی در شهر مشهد است
با اصول و معیارهای سایت مسکونی کم کربن طراحی شده
و در مرحله نهایی جایزه جهانی معماری (WAF) ۲۰۲۳
قرار گرفته است.





ساخت اولین خانه‌های کم انرژی EC+ در پروژه انبوه‌سازی

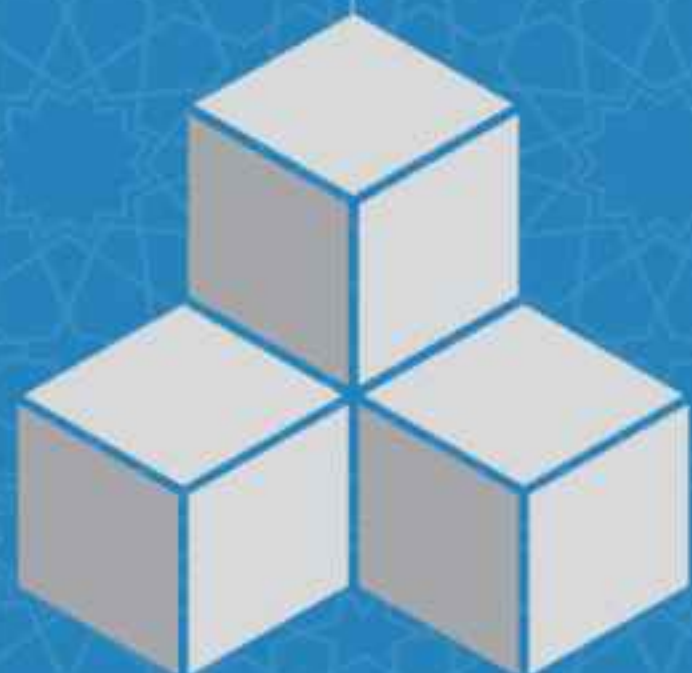
همچنین طراحی و ساخت مجتمع مسکونی ۱۷۵ واحدی بنفشه ۲ با استاندارد ساختمان‌های کم انرژی (EC+) و ارتقای رده انرژی مطابق با مبحث ۱۹ مقررات ملی، به منظور کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای و محافظت از محیط زیست انجام شده است. این پروژه همکاری مشترک شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، صندوق تسهیلات جهانی محیط زیست (GEF)، برنامه عمران سازمان ملل متحد (UNDP) و بانظارت مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی بوده است.





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)



فصل هفتم

♦ صدور و ارائه خدمات فنی و مهندسی



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با بیش از ۳۵ سال سابقه درخشان و بهره‌گیری از توان ۱۷ شرکت تابعه فعال، به عنوان یکی از پیشگامان صنعت ساختمان کشور، خدمات جامع فنی و مهندسی را در تمامی مراحل چرخه عمر پروژه‌ها ارائه می‌کند. این خدمات شامل طیف کاملی از فعالیت‌های تخصصی از جمله مطالعات اولیه، طراحی مهندسی، نظارت عالیه، تأمین مصالح و تجهیزات، اجرای پروژه، ساخت و ساز، بهره‌برداری، تعمیر و نگهداری، آموزش پرسنل و نصب و راه‌اندازی در حوزه‌های تخصصی ساختمان‌سازی (مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی، ورزشی و صنعتی)، راه‌سازی و پروژه‌های زیرساختی است.

این مجموعه با دارا بودن دانش فنی روز و تجارب ارزشمند، توانسته است سوابق درخشانی در سطح ملی ایجاد کند. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با تکیه بر توانمندی‌های فنی و اجرایی خود هم‌اکنون آمادگی کامل خود را برای ارائه خدمات با استانداردهای جهانی و کیفیت مطلوب در بازارهای بین‌المللی به منظور صادرات خدمات فنی و مهندسی اعلام می‌دارد.

پروژه‌های موفق بین‌المللی

در فصل نخست مروری داشتیم بر تاریخچه گروه سرمایه‌گذاری مسکن و پروژه‌های شاخص داخلی گروه، در این فصل نیز چند پروژه‌های موفق بین‌المللی را به عنوان نمونه‌های موفق از عملکرد گروه در حوزه بین‌المللی مطرح می‌کنیم.

- طراحی اولیه مجتمع فرهنگی و آموزشی سفارت جمهوری اسلامی ایران در عمان
- طراحی واحدهای مسکونی اقتصادی در عراق
- مشاوره و طراحی پروژه ۷۰۰۰ واحدی مسکن اجتماعی در ونزوئلا با روش مشارکتی
- اجرای پایلوت ساختمان الگوی هشتگرد (کیفیت برتر)، در راستای پروژه شهرهای جدید (young cities) با همکاری و مشارکت مرکز تحقیقات راه و شهرسازی و دانشگاه برلین.



عراق



۱۴۸ فرصت‌های سرمایه‌گذاری و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی

عمان



فرصت‌های سرمایه‌گذاری و صدور خدمات فنی، مهندسی و تکنولوژیکی ۱۳۹

ونزوئلا



زنجیره ارزش شرکت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با پوشش کامل زنجیره ارزش صنعت ساختمان، توانایی ارائه طیف گسترده‌ای از خدمات تخصصی را داراست که در ادامه ذکر شده است. این مجموعه قادر است راهکارهای جامعی در تمامی مراحل پروژه‌های عمرانی و سرمایه گذاری مسکن ارائه کند.



خدمات قابل ارایه در صدور خدمات فنی و مهندسی براساس زنجیره ارزش گروه:

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن آمادگی دارد خدمات فنی و مهندسی را با توجه به زنجیره ارزش گروه از فاز طراحی، تأمین و ساخت تا تحویل و بهره‌برداری در سطح بین‌المللی و براساس نیاز کارفرما ارائه دهد. این خدمات براساس سطح مشارکت و قوانین کشور مقصد، در قالب مدل‌های متنوع قراردادی می‌باشد. این مدل‌ها به شرح زیر ارائه می‌شوند:

۱. خدمات مشاوره فنی و مهندسی:

این روش شامل ارائه راهکارهای تخصصی در حوزه طراحی، مدیریت ساخت و فناوری‌های نوین ساختمانی می‌شود و شرکت با بهره‌گیری از متخصصان مجرب خدمات مشاوره تخصصی بدون تعهد اجرایی را ارائه می‌دهد.

۲. قراردادهای مهندسی، تأمین و ساخت (EPC):

در این روش شرکت مسئولیت کامل پروژه از طراحی تا تحویل نهایی را بر عهده می‌گیرد. این مدل برای پروژه‌های کلید در دست مناسب بوده و ریسک کارفرما را به حداقل می‌رساند.

۳. قراردادهای طراحی و ساخت:

این روش ترکیبی از خدمات طراحی و اجرا تحت مسئولیت واحد پیمانکار است. در این مدل، کارفرما تنها مسئولیت تأمین تجهیزات اصلی را بر عهده داشته و هماهنگی پروژه ساده‌تر می‌شود.

۴. روش مدیریت مهندسی، تأمین و ساخت (EPCM):

شرکت در این مدل نقش مدیریت و نظارت بر پروژه را بدون مسئولیت مستقیم اجرا بر عهده دارد. این روش برای پروژه‌هایی که نیازمند همکاری با پیمانکاران محلی است، مناسب می‌باشد.



۵. مشارکت استراتژیک:

در این روش شرکت با تشکیل کنسرسیوم با شرکای محلی به اجرای پروژه می‌پردازد. این مدل مزایای حضور در بازارهای جدید را با کاهش ریسک‌های سیاسی و حقوقی همراه می‌سازد.

۶. پیمانکاری تخصصی:

این روش شامل عهده‌داری بخش‌های خاصی از پروژه مطابق با تخصص شرکت می‌شود. مدل پیمانکاری تخصصی انعطاف‌پذیری بالایی در همکاری با سایر پیمانکاران دارد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با درک کامل از نیازهای بازارهای بین‌المللی، توانایی انتخاب بهترین مدل قراردادی متناسب با هر پروژه را داراست. این انعطاف‌پذیری، امکان ارائه خدمات باکیفیت در پروژه‌های عمرانی کشورهای مختلف را فراهم می‌کند.

چرا شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، گزینه‌ای ایده‌آل برای همکاری است؟

در دنیای رقابتی صنعت ساختمان، انتخاب یک شریک قوی و قابل اعتماد، کلید موفقیت هر پروژه‌ای است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با ترکیبی بی‌نظیر از تخصص، کیفیت و ارزش‌آفرینی، بهترین انتخاب برای همراهی شما در مسیر تحقق پروژه‌های بزرگ است.

چرا دیگران به ما اعتماد کرده‌اند؟

مزایای منحصر به فرد همکاری با ما:

- **برند معتبر و سابقه دیرینه:** با سابقه طولانی در صنعت ساختمان، ثابت کرده‌ایم که می‌توان به تعهدات ما اعتماد کرد. سوابق درخشان ما در اجرای پروژه‌های متعدد، گواهی بر پایداری ما به استانداردهای جهانی است.

- **دانش سازمانی بالا و تجربه‌های ارزشمند:** تیم متخصص ما با دانش فنی روز و تجربه‌های اجرایی متنوع، از مرحله طراحی تا تحویل پروژه، همراه شما خواهد بود تا بهترین راهکارها را ارائه دهد.

- **کیفیت ساخت برتر و قیمت رقابتی:** ما با بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین و مدیریت هوشمند منابع، محصولاتی با بالاترین استانداردها و قیمتی رقابتی در منطقه ارائه می‌دهیم.

- **ارزش آفرینی در محصولات و خدمات:** هدف ما تنها ساخت ساختمان نیست، بلکه خلق ارزش ماندگار برای مشتریان و شرکای

تجاری است. از طراحی تا اجرا، هر مرحله با نگاهی به بهینه‌سازی هزینه و افزایش بازدهی پیش می‌رود.

- **پیشرو در توسعه شهری:** ما به دنبال تحول در صنعت ساخت و ساز هستیم. با رویکردی آینده‌نگر، نه تنها پروژه‌ها را اجرا می‌کنیم، بلکه بستر رشد و توسعه پایدار در منطقه را فراهم می‌سازیم.

چرا ما؟

زیرا موفقیت شما، موفقیت ماست!
با تلفیق دانش، تجربه و نوآوری،
آماده‌ایم تا همکاری سودمند و
بلندمدتی را با شما آغاز کنیم.



فصل هشتم

♦ جوایز و افتخارات



شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

پروژه مسکونی مثلث شیراز
کسب جایزه بهترین پروژه ملی
جایزه ملی Energy Globe Award 2022
دارای نشان برترین پروژه در گروه ساختمان
پایدار



شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

پروژه مجتمع مسکونی سایه شیراز
شایسته دریافت پلاک نقره‌ای رویداد میزان
معماری
دارنده نشان کیفیت در معماری و شهرسازی
معاصر ایران با هدف ارتقای سطح کیفیت
و بهره‌برداری مسکن اجتماعی و استفاده از
ابزارهای مدیریت کیفیت QFD و بکارگیری
مصالح نوین



شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

پروژه بنفشه ۲ اندیشه

پروژه بهینه سازی انرژی و محیط زیست ۱۴۰۰
پروژه EEEB سازمان UNDP و صندوق بین
المللی GEF «طراحی و ساخت خانه های کم
انرژی+EC، برای نخستین بار در ایران» در پروژه
بنفشه ۲ اندیشه.

(با همکاری مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی)

دیگر جوایز شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران





شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود

پروژه مجتمع اداری تجاری فیروزه اصفهان
دومین کنفرانس بین‌المللی و هفتمین کنفرانس ملی
سازه و فولاد
طرح سازه برتر فولادی کشور و اجرای روش‌های نوین
ساخت و بهره‌برداری





شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

پروژه صنعتی سازی امام صادق اراک
گواهی سرآمدی پروژه، جایزه ملی مدیریت
پروژه ایران ۱۳۹۳-۱۳۹۴
افزایش سرعت ساخت و ارتقای شاخص های
کیفی و بهره برداری مجتمع های مسکونی
(ترکیب نوآوری و ساخت صنعتی)





شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال

پروژه مجتمع مسکونی بام چالوس
دومین جشنواره برترین های صنعت ساختمان
(PRED)

برتری پروژه از دیدگاه نوآوری و خلق ارزش
در صنعت گردشگری و همچنین صنعت
ساختمان



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب

پروژه مجتمع پزشکان اردبیل

گواهی سرآمدی پروژه و جایزه ملی مدیریت پروژه
ایران ۱۳۹۴-۱۳۹۵

طراحی و ساخت با درجه کیفی بالا مطابق با
استانداردهای بروز و خواسته‌های ذینفعان پروژه





شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

پروژه مسکن مهر پردیس
گواهی سرآمدی پروژه و جایزه ملی مدیریت
پروژه ایران
سیستم ساخت صنعتی با هدف ارتقای سرعت،
مدیریت ساخت، تطابق با اقتصاد پروژه و
ایمنی در ساخت





شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

پروژه مسکونی باران رشت

طراحی نوین، ساخت با کیفیت و به‌کارگیری
تکنولوژی‌های نوین - ارایه دستاوردهای نوین
فناوری به کنفرانس‌ها و اخذ تقدیرنامه از سازمان
نظام مهندسی ساختمان



مجموعه مسکونی فردوسی مشهد

(معیار کم کربن)



حضور پروژه مسکونی فردوسی مشهد در مرحله نهایی جایزه جهانی معماری WordArchitectureFestival2023 Finalist: بهترین وجه از طراحی و معماری برای مقابله با مسائل مهم جهان از جمله سلامت، تغییر آب و هوا، فناوری، اخلاق و ارزش‌ها استفاده می‌کنند. جشنواره جهانی معماری WAF یک جشنواره سالانه به همراه مراسم اهدای جوایز است که یکی از معتبرترین رویدادهای اختصاص داده شده به صنعت معماری و توسعه محسوب می‌شود. این جشنواره از سال ۲۰۰۸ تا ۲۰۱۱ در بارسلون برگزار شد و پس از آن به مدت چهار سال به سنگاپور منتقل شد. از سال ۲۰۱۶، شهرهای میزبان شامل برلین و آمستردام بودند.

در این دوره «دفتر طراحی دیگر» به سرپرستی دکتر علیرضا تغابنی طراح کانسپت مسکونی پروژه، در سه بخش رتبه اول جایزه جهانی معماری سال ۲۰۲۳ را به خود اختصاص داد.

مجموعه مسکونی فردوسی مشهد (معیار کم کربن)

حضور پروژه مسکونی فردوسی مشهد در مرحله نهایی جایزه جهانی معماری



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق

پروژه مجتمع مسکونی تجاری کوهسنگی مشهد
ایجاد بنای ماندگار و برتر با رویکرد ارتقای کیفیت،
ایمنی و بهره‌برداری مجتمع مسکونی و تجاری





جوایز و گواهینامه های حرفه ای گروه

ششمین همایش سراسری انبوه‌سازان و دستاوردهای ۸
ساله بخش مسکن تبریز تیرماه ۱۳۸۴
مشتري طلايي بانک مسکن
کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران
INPE Award (انبوه ساز برتر ۹۶)





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)



برج‌های مسکونی ناویا (تبریز)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به عنوان بزرگ ترین هلدینگ انبوه ساز در کشور، بیش از سه دهه در مسیر تأمین مسکن، ارتقای کیفیت زیست شهری و توسعه پایدار نقش آفرینی کرده است. اجرای ده ها هزار واحد مسکونی و صدها پروژه شاخص در سراسر ایران، این شرکت را به یکی از اثرگذارترین بازیگران صنعت ساختمان و توسعه شهری بدل ساخته است.

این کتابچه با هدف معرفی بخشی از توانمندی ها، پروژه های برجسته و فرصت های سرمایه گذاری گروه سرمایه گذاری مسکن تهیه شده است. امید است با تکیه بر تجربه، نوآوری و رویکردهای نوین در حوزه مالی، دیجیتال و صنعتی سازی، مسیر همکاری گسترده تر با سرمایه گذاران داخلی و خارجی هموار شود و آینده ای پایدار تر و ارزش آفرین تر رقم بخورد.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

کتاب
آفتاب
انتشارات کتاب آفتاب هنر