

بنای تاریخی خانه کازرونی



مشخصات بنا، سایت پلان و موقعیت قرارگیری بنا



Site Plan

استان: یزد

شهر: یزد

شماره ثبت آثار ملی: ۶۳۲۵

مالکیت: میراث فرهنگی

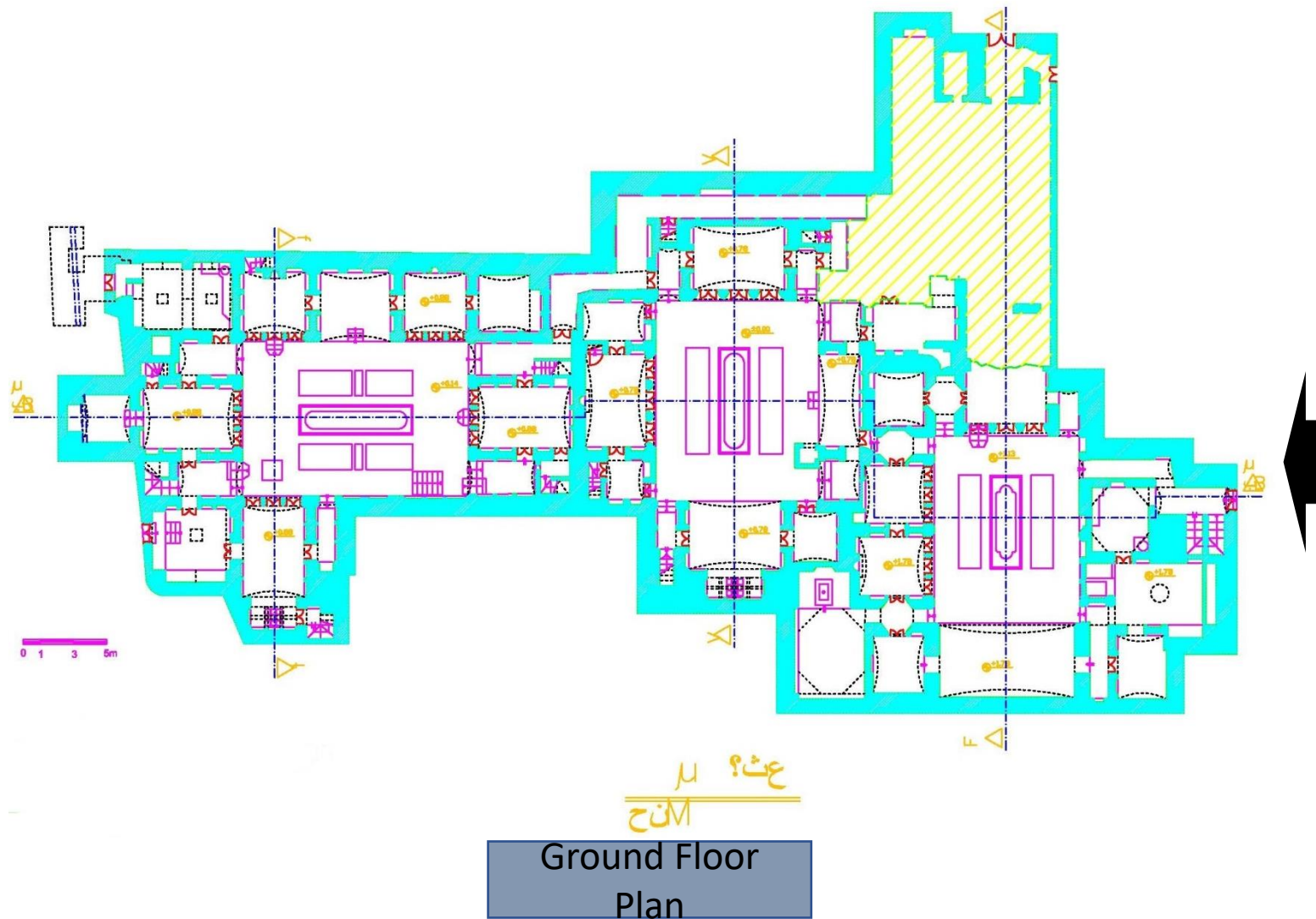
متصرف: ندارد

نشانی: خیابان قیام، کوچه جنب، مدرسه مصلی صفرخان

دوره تاریخی: قاجاریه

کاربری: فرهنگی-اقامتی-پذیرایی

مشخصات کالبدی، نقشه ها و مدارک فنی و کاربری پیشنهادی



عرصه: حدود ۲۱۹۰ مترمربع

اعیان: ۲۵۰۳

تعداد طبقات: ۳ طبقه زیرزمین همکف و اول

کاربری گذشته بنا: مسکونی

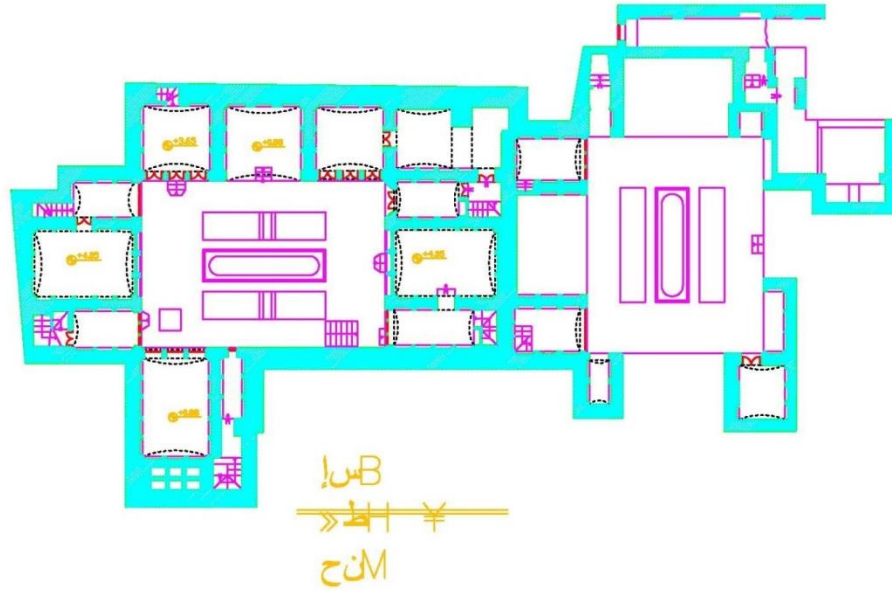
کاربری پیشنهادی استان: -

کاربری پیشنهادی کارشناس: فرهنگی- اقامتی-

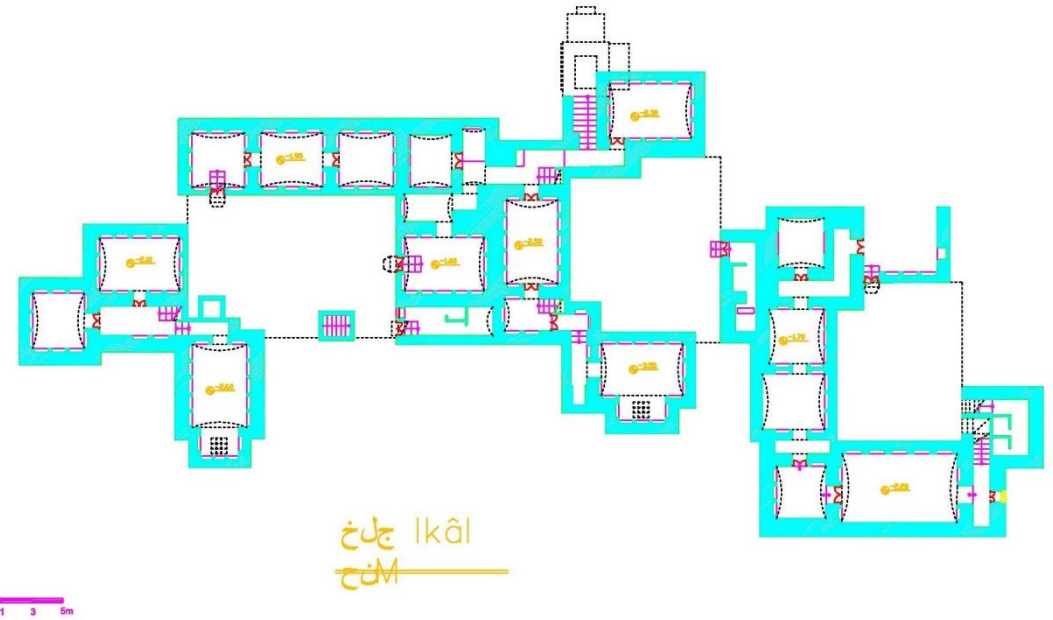
پذیرایی

کاربری مصوب صندوق: فرهنگی اقامتی -

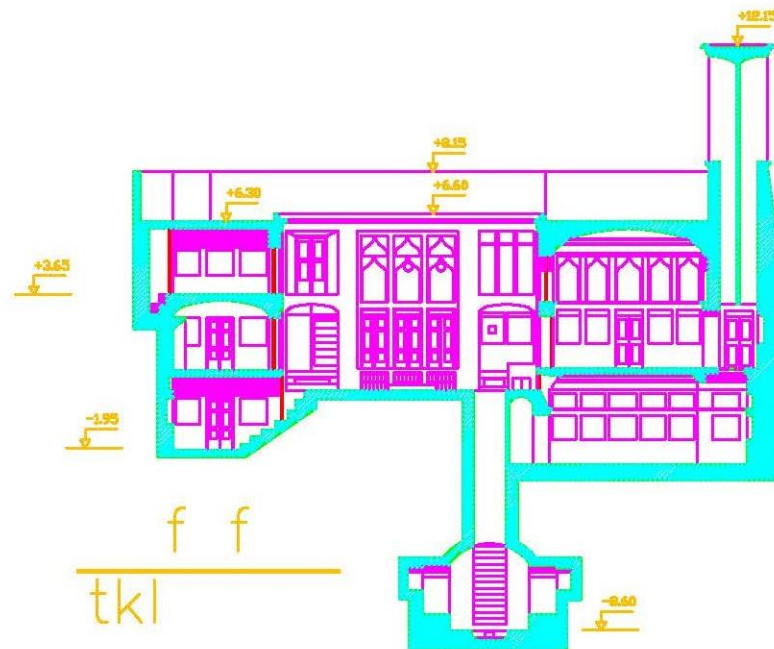
پذیرایی تجاری



Basement Plan

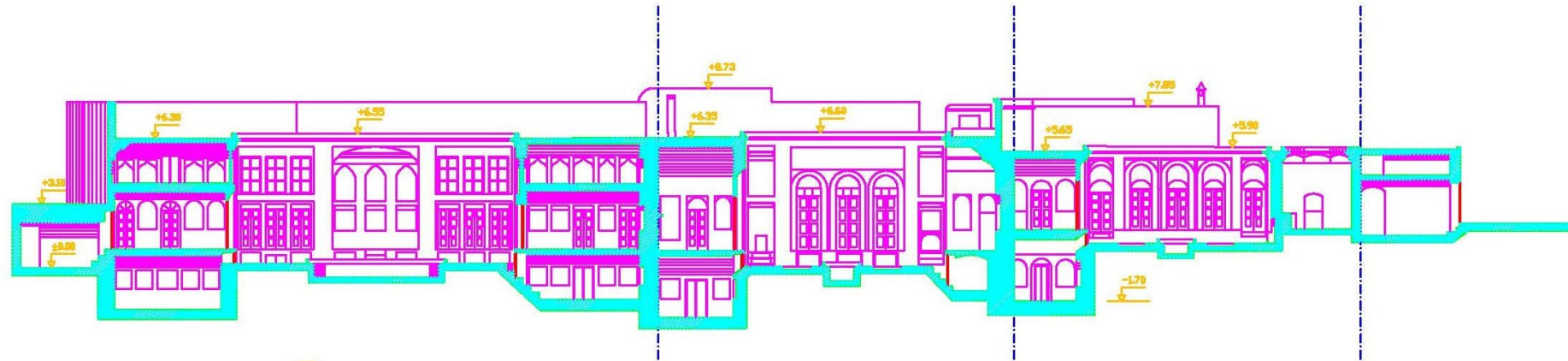


First Floor Plan



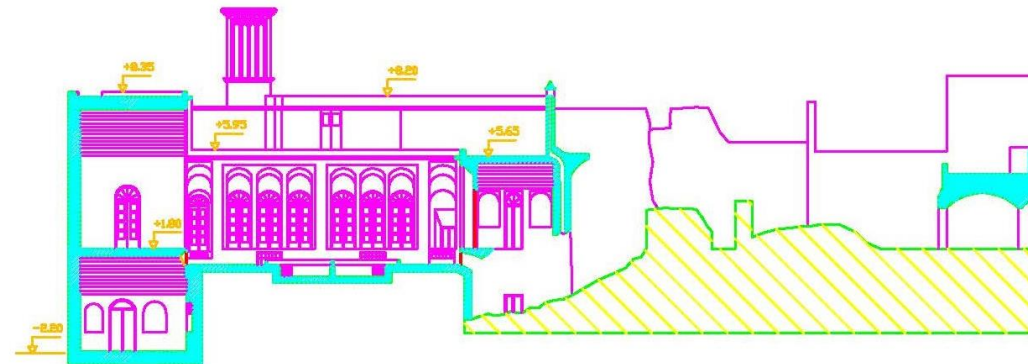
0 1 3 5m

Sections



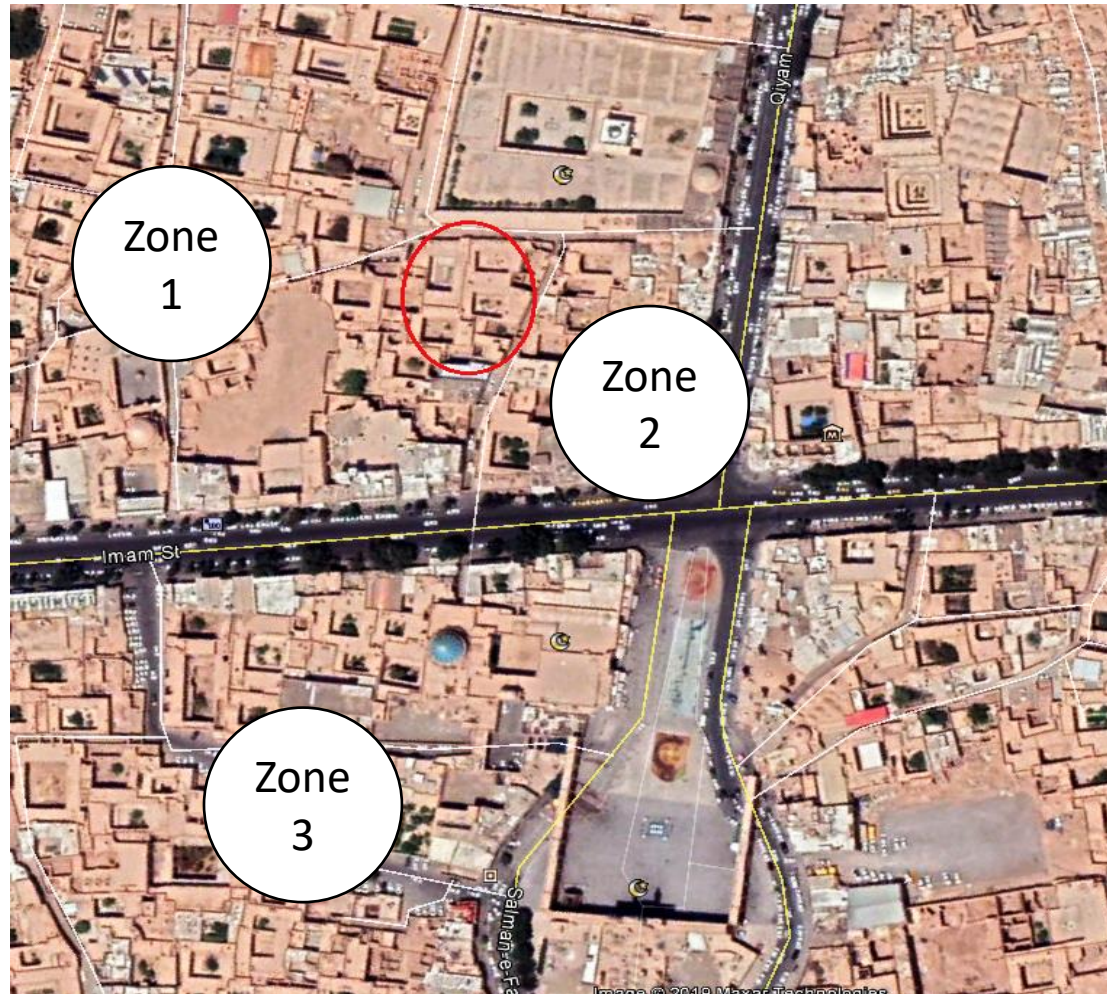
μ B μ
tkl B

0 1 3 5m



Sections

نقشه پهنه بندی، تاسیسات شهری و توضیحات همجواری ها



Zoning Map

زون بندی ها:

زون یک مسکونی

زون دو تجاری

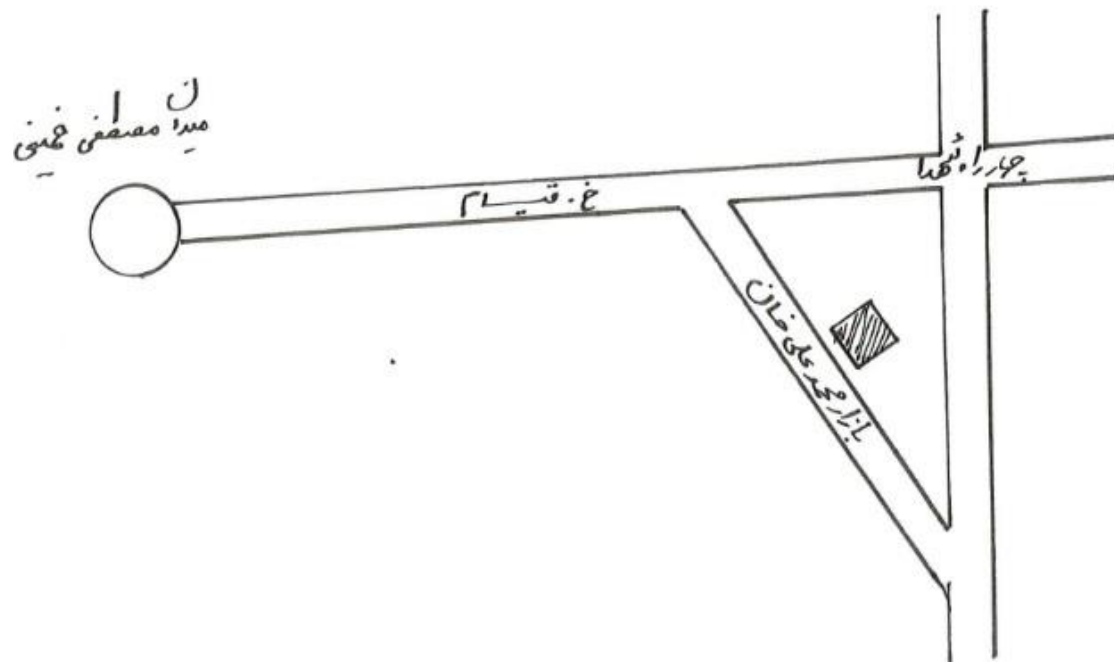
زون سه فرهنگی مسکونی

توضیحات همجواری ها:

در منطقه مرکزی بافت تاریخی قرار گرفته است که مرز میان زون مسکونی و تجاری و فرهنگی شهر است .

تاسیسات شهری: آب و برق و گاز دارد.

نقشه دسترسی ها، درجه بندی نوع معابر و ارتباطات

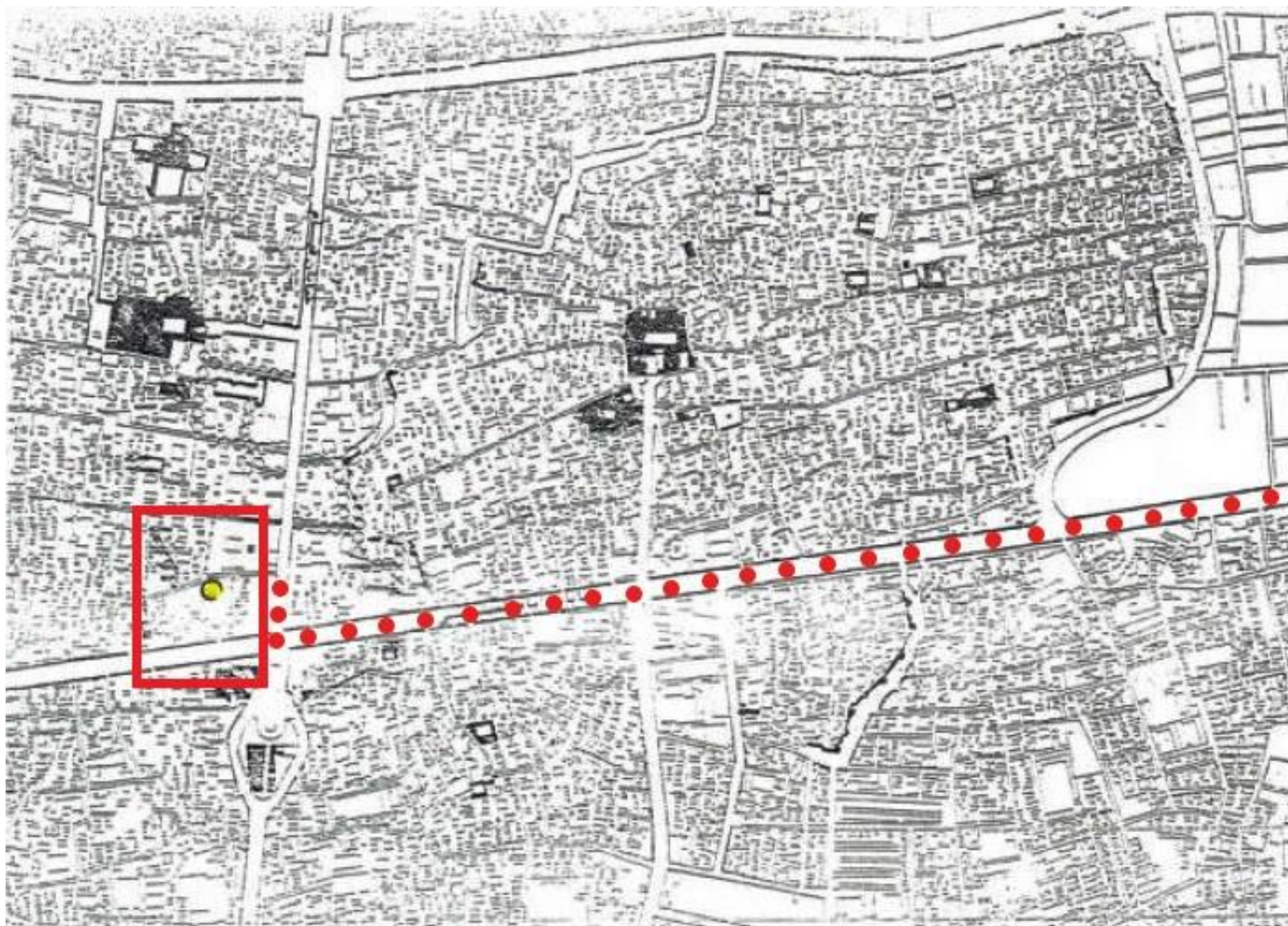


دسترسی های اطراف بنا:

کوچه های چهار متری می باشد که به دلیل حجم ترافیک بالا امکان تردد در آن به سهولت میسر نمی باشد .

نوع معابر و درجه بندی دسترسی ها:

عموما درجه ۳



Accessibility Map

مطالعات شناخت، معماری و زیبایی شناختی بنا



تصویر شماره ۱

مطالعات شناخت

خانه کازرونی جنب مصلی صفدر خان قرار گرفته این بنا مشتمل بر سه باب خانه قاجاری متصل به هم می باشد که قدمت آن به دوره قاجاریه برمی گردد.

بنا بر اساس تیپ غالب بناهای شهر ساخته شده است و شاخصه مهم معماری و ساختاری یا تزییناتی ندارد.

مطالعات معماری

این بنا بر پایه تقارن شکل گرفته و منظم می باشد. خانه به صورت دو اشکویه ساخته شده که طبقه اول آن ارتفاع کمتری نسبت به طبقه همکف دارد. ورودی خانه در بخش جنوبی بوده و را پله ورودی به قنات در روبروی آن قرار گرفته است.

اکثر عناصر معماری یزد شامل سه دری، پنج دری، تالار، بادگیر، زیر زمین، نارنجستان و... بوده است.

ازاره های آجری پای دیوارهای حیاط، اندود سیم و گل با دم گیری گچی، درب های چوبی با شیشه های رنگی از شاخصه های دیگر این بنا می باشد.



تصویر شماره ۲

مطالعات زیبایی شناختی

در نمای خانه کازرونی اندود سیم گل با دم گیری گچی و دربهای چوبی با شیشه های رنگی وجود داشته است که اکنون به صورت یک دست با کاهگل پوشیده شده است. در بالای سردر ورودی بعضی اتاق ها کاربندی گچی ظریف و زیبا به چشم می خورد. بادگیر بنا با تزئینات گچ بری و تزئینات آجرکاری زینت یافته است.

مطالعات مربوط به مداخلات

در سالهای اخیر حیاط بیرونی بنا مرمت شده است که در حال حاضر نیز نیاز مرمت دوباره دارد یخشی از حیاط به دلیل ایجاد موتورخانه توسط اداره کل استان گودبرداری شده است و قسمتهایی از بنا که شامل دو حیاط اندرونی می باشد در حال حاضر بلاتکلیف و رها شده اند .

تصاویر و نقشه های تکمیلی



تصویر شماره ۳



تصویر شماره ۴

تصاویر و نقشه های تکمیلی



تصویر شماره ۵



تصویر شماره ۶

دلایل توجیهی اعطاء کاربری بنای کازرونی: فرهنگی، اقامتی، پذیرایی، تجاری (خانه خلاق صنایع دستی و فرش دستباف)

یزد یکی از کلانشهرهای ایران و مرکز استان و شهرستان یزد می‌باشد که در مجاورت و نزدیک به مرکز ایران است این شهر در سال ۱۳۹۶ ثبت جهانی شد. شهر یزد یکی از قطبهای پزشکی ایران به‌شمار می‌آید

این شهر تاریخی به عنوان اولین شهر ایران و بیست و دومین اثر تاریخی کشور در فهرست میراث جهانی یونسکو به ثبت رسید و دارای مکان‌های تاریخی و گردشگری بسیاری است که باعث شده توریست‌ها و افراد زیادی جهت بازدید به این شهر سفر کنند. و صنایع دستی در این شهر نیز میتواند کسب و کار مناسبی را فراهم کند. و کاربری فرهنگی، اقامتی، پذیرایی، تجاری (خانه خلاق صنایع دستی و فرش دستباف) برای بنای کازرونی بسیار مناسب است.

گزارش توجیهی مزایادات ناموفق:

مزایده نا موفق نداشته است

برآورد هزینه های مرمت خانه کازرونی (کلاس A)									
ردیف	عنوان		متراژ / تعداد	وضعیت	نیازمند مرمت به درصد	ضریب	فی قیمت	فی قیمت با اعمال ضریب	قیمت با اعمال ضریب
۱	متراژ عرصه		۱۵۳۲						
۲	متراژ اعیان	نازک کاری	۲۵۰۳		۸۵		۸,۰۰۰,۰۰۰	۶,۸۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۰,۴۰۰,۰۰۰
		استحکامی	۲۵۰۳		۵۵		۷,۵۰۰,۰۰۰	۴,۱۲۵,۰۰۰	۱۰,۳۲۴,۸۷۵,۰۰۰
۳	متراژ حیاط		۳۴۵		۷۰		۹۰۰,۰۰۰	۶۳۰,۰۰۰	۲۱۷,۳۵۰,۰۰۰
۴	تعداد اتاق		۵۷		۰			۰	۰
۵	متراژ تزئینات نقاشی و ...		۰		۰		۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰
۶	متراژ کارهای چوبی ایجاد		۱۳۲.۵		۱۰۰		۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۷	متراژ اورسی ایجاد		۰		۱۰۰		۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۸	متراژ اورسی مرمتی		۰		۰		۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰
۹	متراژ کارهای چوبی مرمتی		۲۲۰		۷۰		۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۸,۴۰۰,۰۰۰	۱,۸۴۸,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	متراژ فضاهای میان افزا		۱۷۱		۱۰۰		۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۰۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	تاسیسات مکانیکال	متراژ	۲۵۰۳		۱۰۰		۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۱۵,۰۰۰,۰۰۰
		تعداد اتاق	۵۷		۱۰۰		۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	تاسیسات الکتریکال	متراژ	۲۵۰۳		۱۰۰		۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۳,۶۰۰,۰۰۰
		تعداد اتاق	۵۷		۱۰۰		۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۷۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	دسترسی(طبقات، معبر، حیاط ها،)			داخل بافت با دسترسی سخت		۱.۱			۵۹,۲۷۸,۲۲۵,۰۰۰
۱۶	انشعابات		آب	دارد			۳۰,۰۰۰,۰۰۰		
برق			دارد			۵۰,۰۰۰,۰۰۰			
گاز			ندارد			۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۵۰,۰۰۰,۰۰۰	
تلفن			ندارد			۵,۰۰۰,۰۰۰		۵,۰۰۰,۰۰۰	
۲۰	نورپردازی		۲۵۰۳				۹۰۰,۰۰۰		۲,۲۵۲,۷۰۰,۰۰۰
هزینه طرح									
جمع									
۶۲,۷۶۵,۰۰۰,۰۰۰									

محاسبات اقتصادی خانه کازرونی

ردیف	سال مبنا	ضریب افزایش مشتری	ضریب تورم در آمد و هزینه سالانه	درآمد سالیانه	هزینه مربوطه سالیانه	سود سالیانه	سود تجمعی	سرمایه ثابت و سرمایه گذاری	سود سالیانه تنزیل شده	سود سرمایه تنزیل شده	سود سالیانه تنزیل شده تجمعی	سود سرمایه تنزیل شده تجمعی	اختلاف
۱	سال ۱	۰.۴۸	۰	۹۵,۰۸۱	۲۵,۸۵۸	۶۹,۲۲۳	۶۹,۲۲۳	۱۰۶,۸۸۵	۶۹,۲۲۳	۱۰۶,۸۸۵	۶۹,۲۲۳	۱۰۶,۸۸۵	۳۷,۶۶۲
۲	سال ۲	۰.۵۳	۱۰	۱۰۴,۵۸۹	۲۸,۰۰۶	۷۶,۵۸۲	۱۴۵,۸۰۶	تعداد سال	۶۲,۲۶۲	۲۵,۲۰۰	۱۳۱,۴۸۵	۱۳۲,۰۸۵	۶۰۰
۳	سال ۳	۰.۵۸	۱۰	۱۱۵,۰۴۸	۳۰,۳۳۴	۸۴,۷۱۴	۲۳۰,۵۲۰	۲۳	۵۵,۹۹۴	۲۰,۴۸۸	۱۸۷,۴۸۰	۱۵۲,۵۷۳	-۳۴,۹۰۶
۴	سال ۴	۰.۶۴	۱۰	۱۲۶,۵۵۲	۳۲,۸۵۵	۹۳,۶۹۸	۳۲۴,۲۱۷	سود سرمایه در سال	۵۰,۲۵۲	۱۶,۶۵۷	۲۳۷,۸۳۱	۱۶۹,۲۳۰	-۶۸,۶۰۱
۵	سال ۵	۰.۷۱	۱۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۴۲۷,۸۴۰		۴۵,۲۷۳	۱۳,۵۴۲	۲۸۳,۱۰۴	۱۸۲,۷۷۳	-۱۰۰,۳۳۱
۶	سال ۶	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۵۳۱,۴۶۳	۰.۲۹	۳۶,۸۰۷	۱۱,۰۱۰	۳۱۹,۹۱۱	۱۹۳,۷۸۳	-۱۲۶,۱۲۸
۷	سال ۷	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۶۳۵,۰۸۶	سرمایه گذاری با احتساب سود	۲۹,۹۲۴	۸,۹۵۱	۳۴۹,۸۳۵	۲۰۲,۷۳۴	-۱۴۷,۱۰۱
۸	سال ۸	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۷۳۸,۷۰۹	سالیانه	۲۴,۳۲۹	۷,۲۷۷	۳۷۴,۱۶۴	۲۱۰,۰۱۱	-۱۶۴,۱۵۳
۹	سال ۹	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۸۴۲,۳۳۲		۱۹,۷۷۹	۵,۹۱۷	۳۹۳,۹۴۴	۲۱۵,۹۲۸	-۱۷۸,۰۱۶
۱۰	سال ۱۰	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۹۴۵,۹۵۵	۸۱۹,۸۰۶	۱۶,۰۸۱	۴,۸۱۰	۴۱۰,۰۲۴	۲۲۰,۷۳۸	-۱۸۹,۲۸۶
۱۱	سال ۱۱	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۰۴۹,۵۷۸	سهم افزایش مشتری به هزینه	۱۳,۰۷۴	۳,۹۱۱	۴۲۳,۰۹۸	۲۲۴,۶۴۹	-۱۹۸,۴۴۹
۱۲	سال ۱۲	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۱۵۳,۲۰۰		۱۰,۶۲۹	۳,۱۷۹	۴۳۳,۷۲۸	۲۲۷,۸۲۹	-۲۰۵,۸۹۹
۱۳	سال ۱۳	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۲۵۶,۸۲۳	۰.۸۳	۸,۶۴۲	۲,۵۸۵	۴۴۲,۳۶۹	۲۳۰,۴۱۴	-۲۱۱,۹۵۶
۱۴	سال ۱۴	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۳۶۰,۴۴۶	اجاره ماهیانه	۷,۰۲۶	۲,۱۰۲	۴۴۹,۳۹۵	۲۳۲,۵۱۵	-۲۱۶,۸۸۰
۱۵	سال ۱۵	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۴۶۴,۰۶۹	۸۳	۵,۷۱۲	۱,۷۰۹	۴۵۵,۱۰۷	۲۳۴,۲۲۴	-۲۲۰,۸۸۳
۱۶	سال ۱۶	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۵۶۷,۶۹۲	نرخ تنزیل	۴,۶۴۴	۱,۳۸۹	۴۵۹,۷۵۱	۲۳۵,۶۱۳	-۲۲۴,۱۳۸
۱۷	سال ۱۷	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۶۷۱,۳۱۵	۰.۲۳	۳,۷۷۵	۱,۱۲۹	۴۶۳,۵۲۶	۲۳۶,۷۴۲	-۲۲۶,۷۸۴
۱۸	سال ۱۸	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۷۷۴,۹۳۸		۳,۰۷۰	۹۱۸	۴۶۶,۵۹۶	۲۳۷,۶۶۰	-۲۲۸,۹۳۵
۱۹	سال ۱۹	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۸۷۸,۵۶۰		۲,۴۹۶	۷۴۶	۴۶۹,۰۹۱	۲۳۸,۴۰۷	-۲۳۰,۶۸۴
۲۰	سال ۲۰	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۱,۹۸۲,۱۸۳		۲,۰۲۹	۶۰۷	۴۷۱,۱۲۰	۲۳۹,۰۱۴	-۲۳۲,۱۰۶
۲۱	سال ۲۱	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۰۸۵,۸۰۶		۱,۶۵۰	۴۹۳	۴۷۲,۷۷۰	۲۳۹,۵۰۷	-۲۳۳,۲۶۲
۲۲	سال ۲۲	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۱۸۹,۴۲۹		۱,۳۴۱	۴۰۱	۴۷۴,۱۱۱	۲۳۹,۹۰۸	-۲۳۴,۲۰۲
۲۳	سال ۲۳	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۲۹۳,۰۵۲	بازدهی مبنای سال	۱,۰۹۰	۳۲۶	۴۷۵,۲۰۱	۲۴۰,۲۳۴	-۲۳۴,۹۶۶
۲۴	سال ۲۴	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۳۹۶,۶۷۵	اول	۸۸۶	۲۶۵	۴۷۶,۰۸۷	۲۴۰,۵۰۰	-۲۳۵,۵۸۸
۲۵	سال ۲۵	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۵۰۰,۲۹۸	۰.۴۸	۷۲۱	۲۱۶	۴۷۶,۸۰۸	۲۴۰,۷۱۵	-۲۳۶,۰۹۳
۲۶	سال ۲۶	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۶۰۳,۹۲۰	درآمد	۵۸۶	۱۷۵	۴۷۷,۳۹۴	۲۴۰,۸۹۰	-۲۳۶,۵۰۳
۲۷	سال ۲۷	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۷۰۷,۵۴۳	۱۹۷,۲۸۳	۴۷۶	۱۴۲	۴۷۷,۸۷۰	۲۴۱,۰۳۳	-۲۳۶,۸۳۷
۲۸	سال ۲۸	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۸۱۱,۱۶۶	هزینه	۳۸۷	۱۱۶	۴۷۸,۲۵۸	۲۴۱,۱۴۹	-۲۳۷,۱۰۹
۲۹	سال ۲۹	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۲,۹۱۴,۷۸۹	۴۴,۵۸۶	۳۱۵	۹۴	۴۷۸,۵۷۲	۲۴۱,۲۴۳	-۲۳۷,۳۲۹
۳۰	سال ۳۰	۰.۷۱	۰	۱۳۹,۲۰۸	۳۵,۵۸۵	۱۰۳,۶۲۳	۳,۰۱۸,۴۱۲		۲۵۶	۷۷	۴۷۸,۸۲۸	۲۴۱,۳۲۰	-۲۳۷,۵۰۹

جدول فنی و اقتصادی

کاربری جدید پیرو مصوبه صندوق احیاء و بهره برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی، فرهنگی، اقامتی، پذیرایی، تجاری (خانه خلاق صنایع دستی و فرش دستباف) می باشد.

دوره واگذاری (سال)	هزینه مرمت (میلیون ریال)	اجاره بها ماهانه (میلیون ریال)	نرخ تنزیل (%)
۲۳	۶۲.۷۶۵	۸۳	۲۳

کارشناسان ارزیاب صندوق

بهمن عسگری
معاون امور اقتصادی و
بازرگانی

مهدی حمزه نژاد
معاون فنی و اجرایی

یعقوب رحمانی منش
رئیس اداره مستند سازی

فرشید عبداللہی
رئیس اداره نظارت

فرشید عبداللہی
کارشناس فنی