

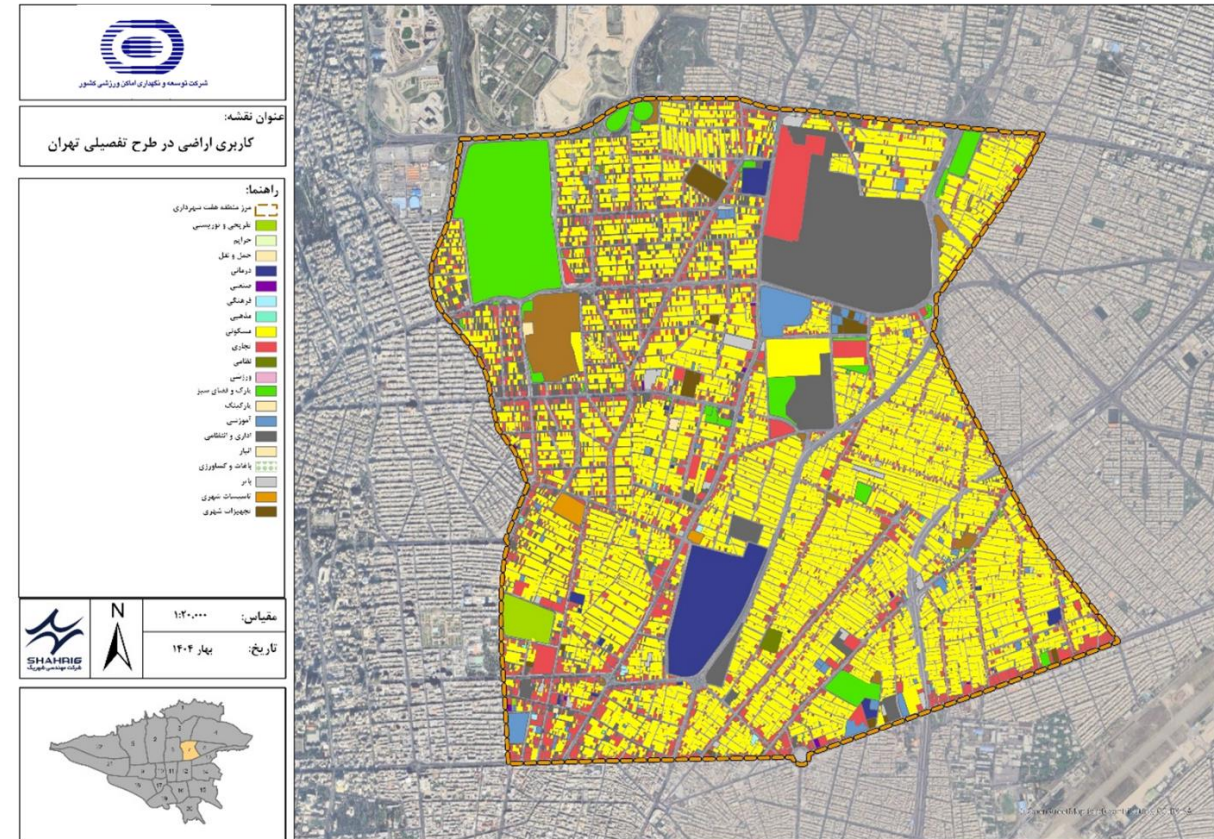


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# بازارچه تجاری - ورزشی در ضلع غربی و شرقی مجموعه ورزشی شهید شیرودی

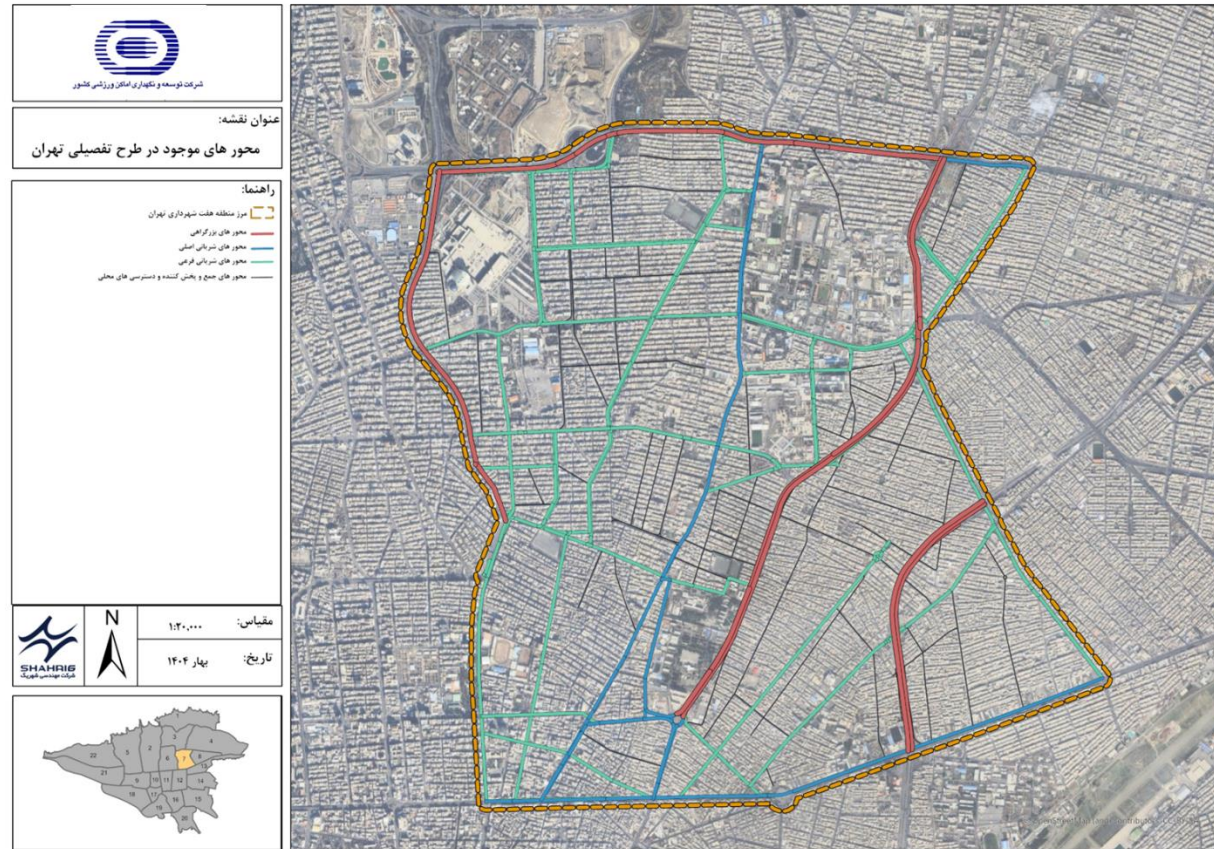


شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co

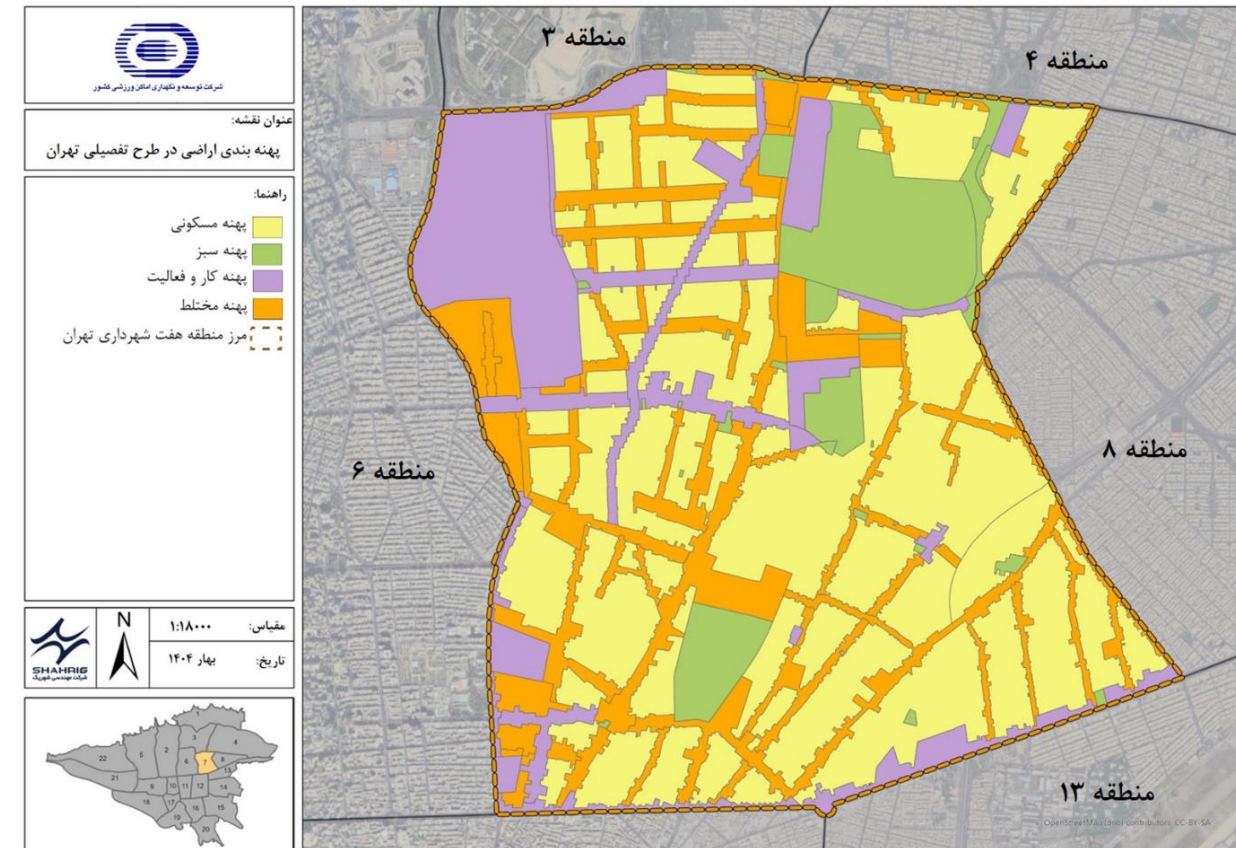


موقعیت مجموعه ورزشی شهید شیروودی در منطقه هفت تهران

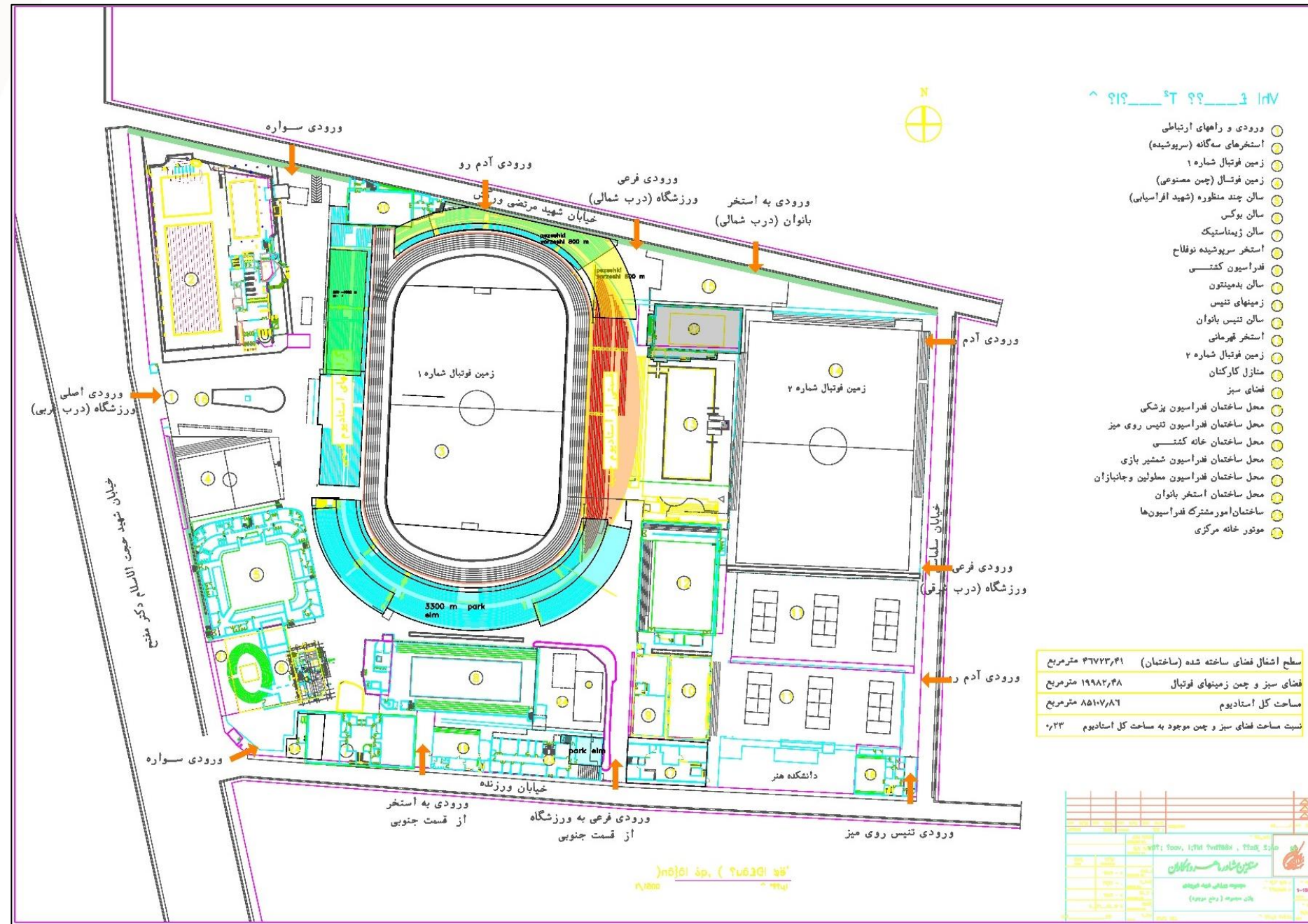
کاربری پیشنهادی اراضی منطقه هفت در طرح تفصیلی



سلسله مراتب محورها و دسترسی های حوزه فراگیر مجموعه ورزشی شیروودی



پهنه بندی پیشنهادی کاربریها در طرح تفصیلی شهر تهران



نقشه وضع موجود اماکن ورزشی و مستحدثات درون مجموعه ورزشی شهید شیروودی



## معرفی مجموعه و موقعیت پروژه:

مجموعه ورزشی شهید شیرودی واقع در مرز غربی منطقه ۷ شهرداری تهران است. مجموعه ورزشی شهید کبکانیان در غرب این مجموعه قرار گرفته است. کاربری های فرامنطقه ای فرهنگی نظیر بوستان هنرمندان و مجموعه فرهنگی ۱۳ آبان در حوزه پیرامونی مجموعه قرار دارند. بیمارستان ۵۰۲ ارتش نیز در جنوب شرق این مجموعه قرار دارد. این مجموعه ورزشی در ضلع شرقی خیابان مفتح جنوبی، با فاصله کم نسبت به میدان هفتم تیر (در شمال) واقع شده است.

## نوع پروژه:

این پروژه از نوع بهسازی بناهای موجود ساخت بناهای جدید جهت بازارچه تجاری در ضلع غربی و شرقی مجموعه می باشد.

## دسترسی ها و ورودی های پیرامون پروژه:

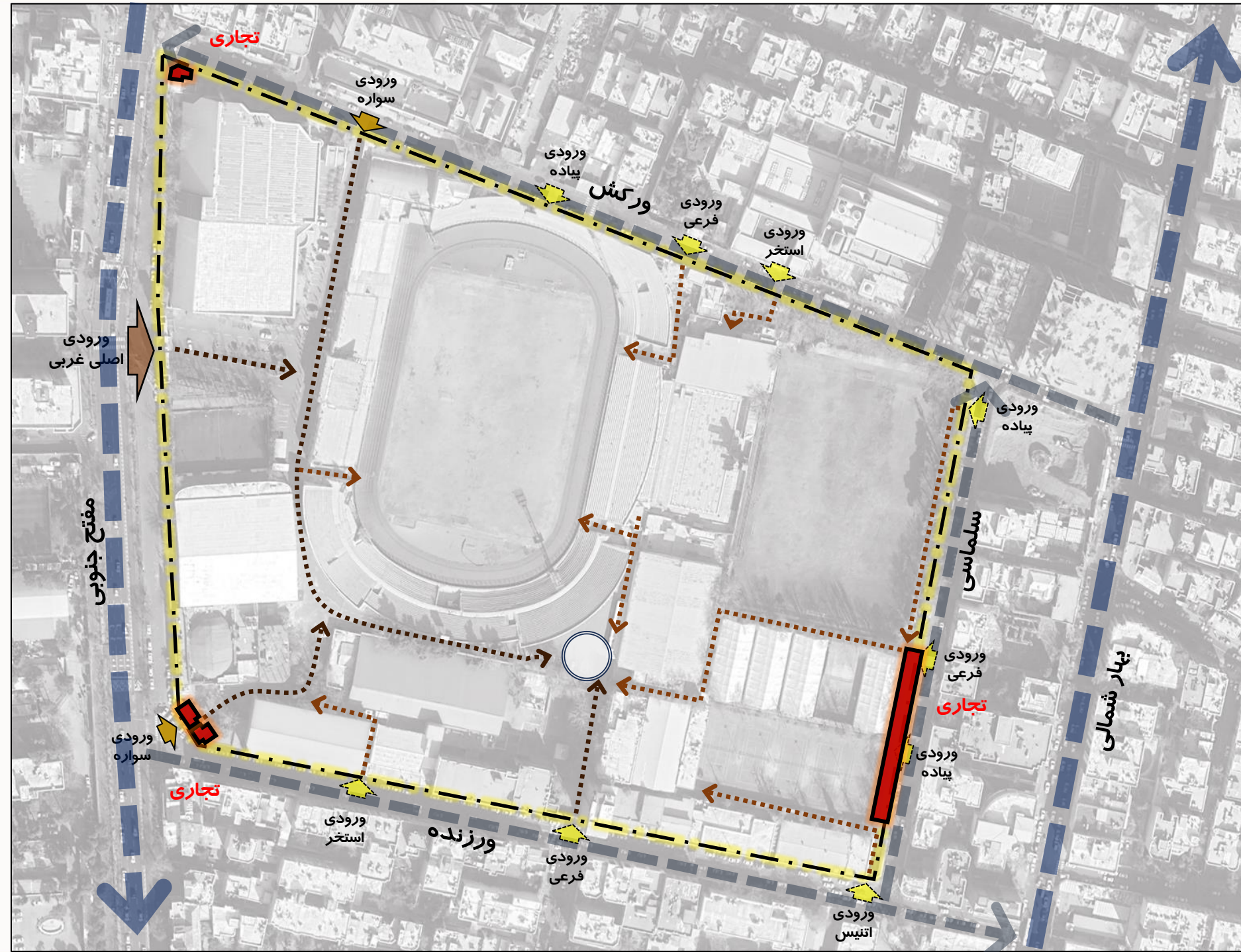
ورودی اصلی مجموعه ورزشی انقلاب از غرب و به خیابان مفتاح جنوبی باز میشود.

چهار محور محور مجموعه ورزشی شیروودی را احاطه میکنند. همه این محورها یکطرفه هستند. خیابان مفتاح محور شریانی درجه دو شهری است که یکطرفه از شمال به جنوب است. محور ورکش یکطرفه از غرب به شرق در شمال؛ محور ورزشنده یکطرفه از شرق به غرب در جنوب، و محور سلماسی یکطرفه از جنوب به شمال، در غرب مجموعه، امتداد یافته اند.

موقعیت پروژه در لبه غربی و شرقی مجموعه و در مجاورت خیابان ورکش، مفتاح و سلماسی است.

مجموعه ورزشی شیروودی دارای ۱۲ ورودی اصلی و فرعی است. اغلب اماکن ورزشی دارای ورودی اختصاصی بوده و بصورت مجزا فعالیت میکنند. ورودیهای سواره در غرب، شمال غرب و جنوب غرب مجموعه قرار دارند.

نحوه ارتباط فضایی ورودیها و دسترسیهای مجموعه در تصویر مقابل آورده شده است.

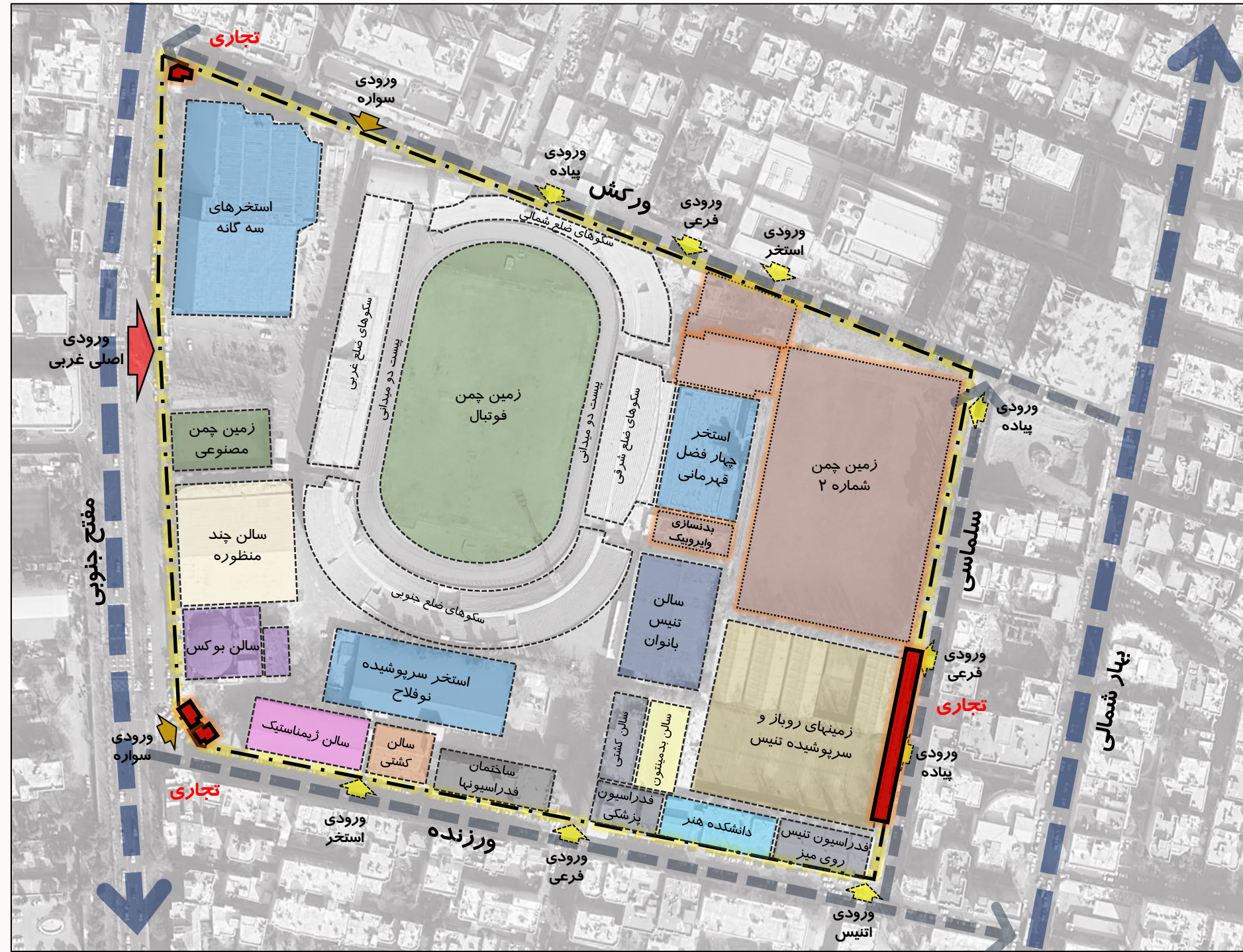


## اماکن ورزشی پیرامون پروژه:

این مجموعه ورزشی مشتمل بر فضاهای زیر است:

- سالن کشتی جهانبخت توفیق
- تالار چند منظوره افراسیابی
- سالن بوکس
- ۱۰ زمین خاکی تنیس
- دو زمین چمن مصنوعی
- سالن های بدمینتون و پینگ پنگ
- تالار ژیمناستیک آذری
- سالن شمشیربازی
- پیست دو و میدانی
- استخر روباز قهرمانی
- استخر شنای «۹ دی»
- استخر تاجیکی (ویژه بانوان)
- استخر شهید حسن نوفلاح

استخر تاجیکی در شمال استخر روباز قهرمانی و بین دو زمین فوتبال شماره یک و دو واقع شده است.





## تصاویری از مکان پروژه





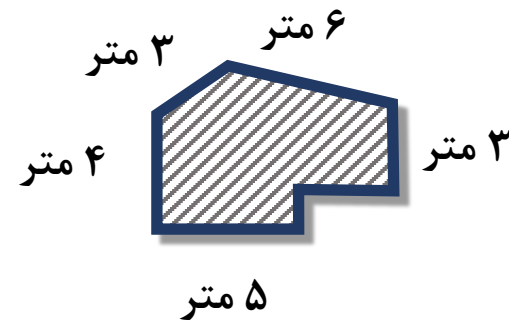
احداث بازارچه تجاری - ورزشی در سه بخش مجموعه شیروودی موضوع این بسته سرمایه گذاری می باشد. بدین ترتیب این بازارچه با ارائه خدمات تجاری در زمینه های ورزشی و هنری و ورزشی متناسب با کارکرد مجموعه سبب ارتقای سطح کیفی و برطرف شده نیاز متقاضیان در مجموعه شده است. قرارگیری این مجموعه در سه طرف مجموعه سبب خواهد شد تا مراجعه کنندگان با کمترین میزان پیاده روی به این مجموعه دسترسی داشته باشند. فروش محصولات، ورزشی، پزشکی، هنری و ... از اهداف اصلی این بازارچه می باشد.

- ارتقای کمی و کیفی زیرساختها
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهره گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات پایه مورد نیاز
- ارتقای سطح کیفی خدمات مجموعه مطابق با استانداردهای بین المللی
- تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی
- بهسازی و بازسازی بناهای موجود بلااستفاده در ضلع غربی و درآمدزایی مناسب برای مجموعه
- احداث بازارچه خطی در ضلع شرقی
- امکان دسترسی به بیرون مجموعه بدون واسطه



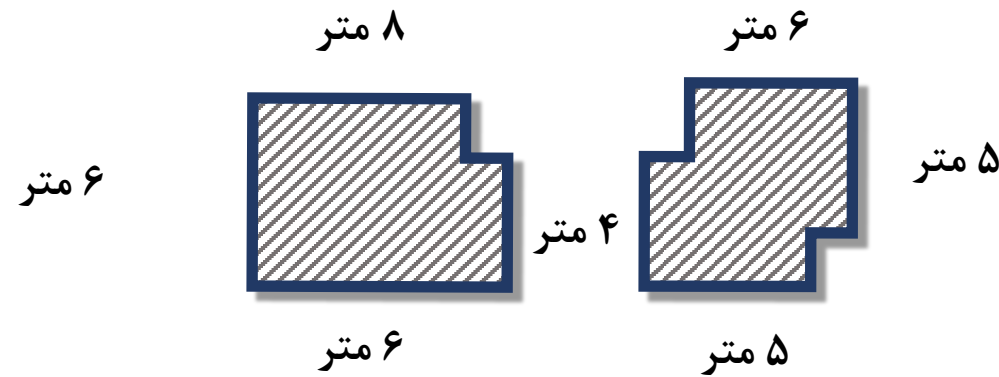
۳۷۵ مترمربع

تجاری شرقی



۴۰ مترمربع

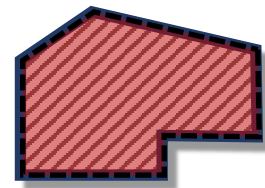
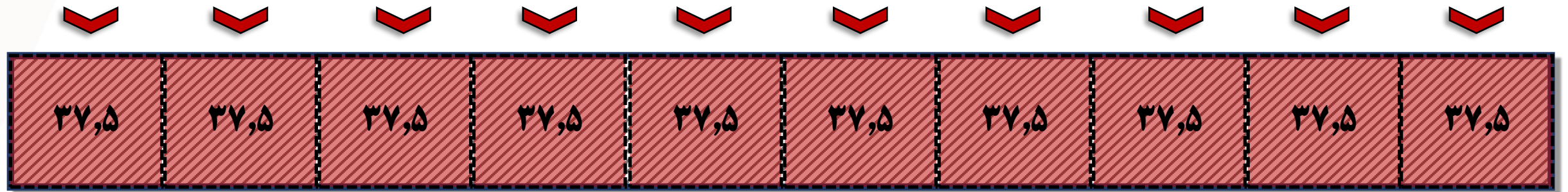
تجاری شمال غربی



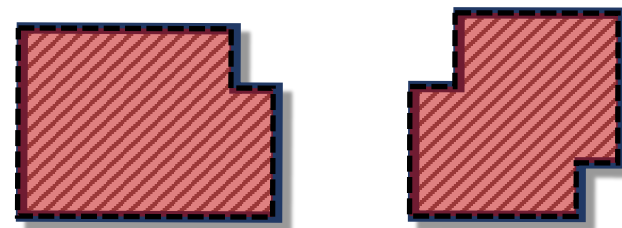
۹۰ مترمربع

تجاری جنوب غربی

### تجاری شرقی



تجاری شمال غربی  
۴۰ مترمربع



تجاری جنوب غربی  
۹۰ مترمربع



طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
همکف	بازارچه تجاری ورزشی	۵۰۵	احداث بازارچه تجاری ضلع شرقی	۳۷۵	متر مربع
			بازسازی فضا و احداث بازارچه تجاری ضلع شمال غربی	۴۰	متر مربع
			بازسازی فضا و احداث بازارچه تجاری ضلع جنوب غربی	۹۰	متر مربع



مشخصات فنی
<b>سازه :</b>
ساخت سازه سبک در بخش شرقی و بازسازی و مقاوم سازی سازه های موجود طبق مقررات ملی ساختمان و آئین نامه ۲۸۰۰ با هماهنگی (آزمایشهای مورد نیاز در آزمایشگاههای معتبر مورد تایید انجام خواهد شد)
کلیه آئین نامه ها و استانداردهای مقررات ملی در خصوص زلزله و ... طبق نقشه و محاسبات مورد تایید در کلیه المان های سازه ای لحاظ گردد
<b>تاسیسات مکانیکی:</b>
سیستم تهویه مطبوع : اسپلیت
سیستم فاضلاب
تاسیسات و سیستم های آتش نشانی
گاز رسانی
لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی
سیستم جمع آوری و دفع آب های سطحی و فاضلاب برای جمع آوری و هدایت آب های باران و فاضلاب به خارج از بنا شامل انواع لوله ها، کانال ها، و تجهیزات
سیستم اطفاء و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر و UPS
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی
<b>تاسیسات الکتریکی:</b>
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپ ها، چراغ ها و سیستم های کنترل روشنایی در بنا و محوطه
نور پردازی مناسب
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات
برق رسانی به تاسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
تابلوه های برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تامین برق و تابلو ها و ترانس و اتاق برق و فرمان
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی



مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	اصلاح دیوار چینی در صورت نیاز در بازسازی ها با بلوک سبک و پارتیشن		دیوار چینی
	استفاده از پارتیشن های پرتابل و شیشه / فلز / PVC در بخش توسعه جدید		
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
شیشه دو جداره، پارتیشن های فلزی و مشابه	سازه سبک با متال پانچ و PVC و نورپردازی	بتن	احداث بازارچه تجاری ضلع شرقی
رنگ آمیزی	کناف و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	بازسازی فضا و احداث بازارچه تجاری ضلع شمال غربی
رنگ آمیزی	کناف و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	بازسازی فضا و احداث بازارچه تجاری ضلع جنوب غربی
نما:			
اصلاح نمای موجود، رنگ آمیزی و سنگ، و .... منطبق با ضوابط طرح جامع محدوده			
سایر تجهیزات :			
تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی			
تجهیزات رفاهی: صندلی و میز استاندارد، سیستم تهویه و گرمایشی و سرمایشی، آب آشامیدنی و ....			
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و ..... مجموعه			



## نتایج مالی - اقتصادی

### خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۱۳۱,۴۲۹	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۵۹,۰۸۵	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۷,۳۶۰	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۵	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۸	دوره بهره‌برداری (سال)
۹	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۱۱,۸۲۹	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۶,۰۵۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۲٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۹,۱۶۹	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت

- ✓ مجموع هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) شامل هزینه‌های احداث بنا و تجهیزات متصل (۰.۸۴٪)، پیش‌بینی نشده (۰.۳٪)، تجهیز کارگاه (۰.۴٪)، نظارت (۰.۲۵٪)، مدیریت طرح (۰.۵٪) و تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (۰.۶٪) است.
- ✓ مجموع اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار، شامل اصل مبلغ اجاره (۰.۹۳٪) و سهم سالیانه‌ی پروژه از تامین هزینه‌ی فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.



## CAPEX

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
مبلغ کل (میلیون ریال)	شرح	ردیف
۱۱۹,۶۰۰	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱
۱۱,۸۲۹	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲
۱۳۱,۴۲۹	جمع کل	

هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)			
کل هزینه (میلیون ریال)	سهم از کل (درصد)	شرح هزینه‌ها	ردیف
۳,۲۸۶	۲.۵%	نظارت	۱
۶۵۷	۰.۵%	مدیریت طرح (MC)	۲
۷,۸۸۶	۶%	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۳
۱۱,۸۲۹	-	جمع کل	



## CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	بازارچه تجاری ورزشی	۵۰۵	احداث بازارچه تجاری ضلع شرقی	۳۷۵	متر مربع	۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			بازسازی فضا و احداث بازارچه تجاری ضلع شمال غربی	۴۰	متر مربع	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			بازسازی فضا و احداث بازارچه تجاری ضلع جنوب غربی	۹۰	متر مربع	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		جمع کل هزینه های ساخت					۱۱۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰



# OPEX

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۴	۲۰۰	۴,۱۰۴	۱۶,۴۱۶
	جمع		۱۶,۴۱۶

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۱۶,۴۱۶
۲	هزینه مصرف انرژی	۱,۰۹۴
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۱۸۹
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۲۱۹
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۴۳۸
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۱,۰۹۴
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۴۳۸
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۶,۰۵۰
	جمع کل	۳۷,۹۳۸



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۰٪	۶۰٪	۶۵٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪



## درآمد

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها و برگزاری رویدادها)					
ردیف	عنوان درآمد	مساحت (متر مربع)	مورد اجاره/ رویداد	هزینه اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	بازارچه تجاری ضلع شرقی	۳۷۵	۱	۴,۸۷۵	۵۸,۵۰۰
۲	بازارچه تجاری ضلع شمال غربی	۴۰	۱	۵۲۰	۶,۲۴۰
۳	بازارچه تجاری ضلع جنوب غربی	۹۰	۱	۱,۱۷۰	۱۴,۰۴۰
	جمع کل	۵۰۵	-	-	۷۸,۷۸۰



## جریان نقدی پروژه (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۵۹۰۰۸۵	۸۰۰۰۱۱	۱۰۷۰۷۰۷	۱۳۴۶۳۴	۱۶۸۰۲۹۲	۲۱۰۰۳۶۵	۲۶۲۰۹۵۷	۳۲۸۰۶۹۶	۴۱۰۰۸۷۰
هزینه های سرمایه ای	۱۳۱۰۴۲۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۲۷۰۳۶۰	۳۴۰۲۰۰	۴۲۰۷۵۰	۵۳۰۴۳۸	۶۶۰۷۹۷	۸۳۰۴۹۶	۱۰۴۰۳۷۰	۱۳۰۰۴۶۳	۱۶۳۰۰۷۸
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۰	۱۵۰۰۰۰	۱۸۰۷۵۰	۲۳۰۴۳۸	۲۹۰۲۹۷	۳۶۰۶۲۱	۴۵۰۷۷۶	۵۷۰۲۲۰	۷۱۰۵۲۶	۸۹۰۴۰۷
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۱۰۰۵۰	۱۰۳۱۳	۱۰۶۴۱	۲۰۰۵۱	۲۰۵۶۳	۳۰۲۰۴	۴۰۰۰۵	۵۰۰۰۷	۶۰۲۵۸
جریان نقدی آزاد پروژه	-۱۳۱۰۴۲۹	۱۵۰۶۷۵	۲۵۰۷۴۸	۳۹۰۸۷۹	۴۹۰۸۴۹	۶۲۰۳۱۱	۷۷۰۸۸۸	۹۷۰۳۶۱	۱۲۱۰۷۰۱	۱۵۲۰۱۲۶
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۱۳۱۰۴۲۹	(۱۱۵۰۷۵۴)	(۹۰۰۰۰۵)	(۵۰۰۱۲۶)	(۲۷۸)	۶۲۰۰۳۳	۱۳۹۰۹۲۲	۲۳۷۰۲۸۲	۳۵۸۰۹۸۳	۵۱۱۰۱۰۹



## تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
٪۲۰	٪۱۵	٪۱۰	٪۵	٪۰	٪۵-	٪۱۰-	٪۱۵-	٪۲۰-	درصد
٪۱۱-	٪۳-	٪۳	٪۸	٪۱۳	٪۱۸	٪۲۳	٪۲۷	٪۳۲	- ٪۲۰
٪۰	٪۵	٪۱۰	٪۱۴	٪۱۹	٪۲۳	٪۲۷	٪۳۲	٪۳۶	- ٪۱۵
٪۷	٪۱۱	٪۱۵	٪۲۰	٪۲۴	٪۲۸	٪۳۲	٪۳۶	٪۴۱	٪۱۰-
٪۱۲	٪۱۶	٪۲۰	٪۲۴	٪۲۸	٪۳۲	٪۳۶	٪۴۰	٪۴۵	٪۵-
٪۱۷	٪۲۱	٪۲۴	٪۲۸	٪۳۲	٪۳۶	٪۴۰	٪۴۴	٪۴۹	٪۰
٪۲۱	٪۲۵	٪۲۸	٪۳۲	٪۳۵	٪۳۹	٪۴۳	٪۴۸	٪۵۲	٪۵
٪۲۵	٪۲۸	٪۳۲	٪۳۵	٪۳۹	٪۴۳	٪۴۷	٪۵۱	٪۵۶	٪۱۰
٪۲۸	٪۳۲	٪۳۵	٪۳۹	٪۴۲	٪۴۶	٪۵۰	٪۵۵	٪۵۹	٪۱۵
٪۳۲	٪۳۵	٪۳۸	٪۴۲	٪۴۵	٪۴۹	٪۵۳	٪۵۸	٪۶۳	٪۲۰

تغییر در درآمدها