

گزارش ارزیابی اقتصادی

احداث مجموعه پزشکی – ورزشی درب غرب باشگاه انقلاب تهران

ویرایش سوم

دیماه ۱۴۰۳

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

مقدمه

این گزارش با هدف ارزیابی اقتصادی احداث مجموعه پزشکی- ورزشی درب غرب باشگاه انقلاب تدوین شده است. هدف اصلی تحلیل مالی و ارزیابی اقتصادی یک پروژه، تعیین، تحلیل و تفسیر کلیه تبعات مالی یک سرمایه‌گذاری از منظر نظام هزینه و درآمد و همچنین تعیین شاخصهای ارزیابی مالی است که جهت تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران و تأمین‌کنندگان مالی می‌تواند مفید واقع گردد. مفاهیم و شاخص‌های مورد بررسی در مطالعات ارزیابی اقتصادی در مجموع به ۳ گروه زیر تقسیم می‌شوند:

- برآورد ساختار هزینه‌ها
- برآورد ساختار درآمدها
- برآورد شاخص‌های ارزیابی

هرگونه مطالعه ارزیابی اقتصادی یک پروژه وابسته به برآورد هزینه‌های اجرای آن می‌باشد. هزینه‌ها در حالت کلی به دو بخش هزینه‌های ثابت و هزینه‌های جاری (بهره‌برداری) تقسیم می‌شوند. هزینه‌های بهره‌برداری متعلق به پروژه‌هایی با بهره‌برداری بلندمدت می‌باشد. در این پروژه با توجه به ماهیت کاربری‌ها هزینه‌ها در دو گروه ثابت و جاری برآورد گردیده است. با توجه به این ملاحظه در برآورد هزینه‌های طرح موارد زیر مورد توجه قرار گرفته است:

- هزینه ساخت زیربناها و محوطه
- سایر هزینه‌ها
- هزینه‌های جاری در دوره بهره‌برداری

همچنین هر پروژه‌ای جهت ارزیابی اقتصادی نیازمند برآورد درآمدها می‌باشد. به واقع در صورتی که پروژه‌ای درآمد خاصی را ایجاد ننماید عملاً پروژه‌های انتفاعی محسوب نشده و محاسبات ارزیابی اقتصادی برای آن کارایی نخواهد داشت. هرچند در مواردی می‌توان درآمدهای کیفی را نیز در قالب خاصی مورد تجزیه و تحلیل مالی و اقتصادی قرار داد که البته بررسی آن از موضوع مطالعه حاضر، خارج می‌باشد. در پروژه حاضر برآورد درآمدها به صورت فروش خدمات در قالب بهره‌برداری بلندمدت انجام شده است. در ارتباط با شاخص‌های ارزیابی نیز نرخ بازده داخلی (IRR)، خالص ارزش فعلی (NPV)، تحلیل دوره بازگشت سرمایه، نرخ بازده داخلی تعدیل شده (MIRR) و نسبت فایده به هزینه (B/C) از جمله مهم‌ترین شاخصها بوده که محاسبه و ارائه شده است. در ادامه پس از ارائه مفروضات محاسباتی، نتایج برآوردهای مالی به تفکیک بخشهای فوق ارائه شده است.

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۲	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

۱- مفروضات محاسباتی

در ارتباط با ارزیابی اقتصادی صورت گرفته برای پروژه مجموعه پزشکی - ورزشی درب غرب باشگاه انقلاب برخی مفروضات کلیدی به شرح زیر است:

- در محاسبات نرخ متوسط تورم سالیانه ۲۳ درصد فرض شده است. ممکن است در شرایط فعلی نرخ تورم بیش از این باشد ولی با توجه به روند ۲۰ ساله تورم در کشور و ماهیت تقریباً ۲۰ ساله طرح، متوسط تورم معادل ۲۳ درصد در سال منظور شده است. نرخ تنزیل نیز معادل ۲۵ درصد در نظر گرفته شده است. این نرخ در واقع نرخ بازدهی است که سرمایه‌گذار با آن نرخ در حال حاضر امکان یا فرصت سرمایه‌گذاری را دارد و یا به تعبیری حداقل نرخ تأمین سرمایه برای سرمایه‌گذار می‌باشد.
- در گزارش الگوی تحقق پروژه در قالب رویکرد BOLT پیش بینی شده است. براین اساس مشارکت‌کننده هزینه احداث هر پروژه را به عهده داشته و حداقل تا زمان دوره بازگشت سرمایه (اصل و سود سرمایه) حق بهره‌برداری از مجموعه (به همراه پرداخت اجاره سالیانه) در اختیار وی خواهد بود. پس از طی دوره بازگشت سرمایه مجموعه مستحقات و فضاها در اختیار مالک قرار خواهد گرفت. از منظر تعریف اصولاً این روش مبتنی بر احداث پروژه یا خدمات مورد نظر و همچنین راه اندازی توسط سرمایه‌گذار و در نهایت انتقال مالکیت پروژه در شرایط مطلوب و بدون دریافت هیچ مبلغ اضافی در انتهای دوره طرح به کارفرما بوده که مخفف حروف اختصاری Build, Operate, Lease, Transfer می‌باشد.
- دوره طراحی و ساخت پروژه ۲۴ ماهه (۲ ساله) بوده و شکست کار سالیانه به صورت ۶۰ درصد در سال اول و ۴۰ درصد در سال دوم پیش بینی شده است.
- دوره بهره‌برداری بلافاصله بعد از دوره ساخت شروع خواهد شد و در محاسبات معادل ۱۲ سال (۱۴۴ ماه) منظور شده است.
- در محاسبات ارزیابی اقتصادی فرض شده است در طول دوره بهره‌برداری سالیانه ۱۵۰ میلیارد ریال (به قیمت سال ۱۴۰۳) به عنوان اجاره سالیانه از طرف سرمایه‌گذار به مالک پرداخت گردد. این موضوع مطابق نرخ تورم مفروض در هر سال ۲۳ درصد افزایش یافته است.
- باید توجه داشت که علاوه بر برآورد منابع درآمدی که در بخش‌های آتی برآورد شده موضوعات دیگری نیز می‌تواند به عنوان منابع درآمدی برای مجموعه منظور شده و بازدهی طرح را بیش از پیش نماید. این بخش از درآمدها عبارت‌اند از:
 - درآمد حاصل از برگزاری رویدادها و کمپ‌های پزشکی - ورزشی
 - فروش پکیج‌های استفاده
 - درآمد حاصل از تبلیغات محیطی

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۳	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

در این زمینه به سبب نامشخص بودن ابعاد این درآمدها (ناشی از سطح مطالعات) صرفاً به بیان این موارد اکتفا شده و در محاسبات ارزیابی اقتصادی وارد نشده است. البته برآورد اولیه این درآمدها نشان می‌دهد این موارد در صورت بهره برداری مناسب، ظرفیت افزایش حدود ۲ تا ۳ درصد نرخ بازدهی داخلی (IRR) پروژه را خواهد داشت.

در ادامه پس از معرفی برنامه فیزیکی طرح، برآورد هزینه‌ها و درآمدها صورت گرفته و در نهایت شاخصهای ارزیابی مالی ارائه شده است.

۲- برنامه فیزیکی پروژه

این پروژه در زمینی به مساحت عرصه ۲۰۰۰ مترمربع و زیربنای کل ۵۴۲۵ مترمربع برنامه ریزی شده است. این میزان زیربنا مجموعاً در ۴ طبقه (همکف و اول و ۲ طبقه زیرزمین) استقرار یافته است. جزئیات بیشتر در ارتباط با برنامه فیزیکی فوق به تفکیک طبقات، نوع فعالیت و ریزفعالیت در جدول زیر ارائه شده است:

جدول ۱: برنامه فیزیکی پروژه مجموعه پزشکی - ورزشی درب غرب باشگاه انقلاب

طبقه	فعالیت	مساحت (مترمربع)
منفی ۲	پارکینگ و رمپ	1,150
	تاسیسات	220
	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	35
	فضای انتظار و پذیرش	35
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	70
منفی ۱	پارکینگ و رمپ	190
	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	160
	کارشناس تغذیه	110
	CT	175
	MRI	165
	XRAY	140
	آزمایشگاه	200
همکف	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	60
	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	105
	فضای انتظار و پذیرش	290
	داروخانه	175
	کلینیکها	275
	فیزیوتراپی	350
	تزریقات و پانسمان	75

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۴	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

115	اتاق عمل سربایی و CPR	اول
45	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	
40	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	
215	فضای انتظار و پذیرش	
175	اداری	
535	کلینیکها	
185	دندانپزشکی	
135	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	
5,425	مجموع	

همانگونه که جدول زیر نشان می‌دهد از مجموع زیربنای کل بی از ۴۶ درصد (۲۵۰۰ مترمربع) به کاربری انتفاعی پزشکی اختصاص یافته است. همچنین سایر فضاهای غیرانتفاعی شامل تاسیسات، مشاعات، لابی و اداری، خدماتی و فضای انتظار نیز معادل ۲۹ درصد کل زیربنا را به خود اختصاص داده‌اند. مابقی زیربنای کل به میزان ۱۳۴۰ مترمربع (قریب به ۲۵ درصد) به پارکینگ اختصاص یافته است:

جدول ۲: برنامه فیزیکی پروژه مجموعه پزشکی - ورزشی درب غرب باشگاه انقلاب

فعالیت	مساحت (مترمربع)	سهم (درصد)
پارکینگ و رمپ	1,340	24/7
تاسیسات	220	4/1
مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	340	6/3
فضای انتظار و پذیرش	540	10/0
اداری	175	3/2
داروخانه	175	3/2
کارشناس تغذیه	110	2/0
CT	175	3/2
MRI	165	3/0
XRAY	140	2/6
آزمایشگاه	200	3/7
کلینیکها	810	14/9
دندانپزشکی	185	3/4
فیزیوتراپی	350	6/5
تزیینات و پانسمان	75	1/4

شماره مدرک:	TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	شماره صفحه
مشاور: مهندسین مشاور بادبند		۵
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی		
جلد شماره		۱/۱

2/1	115	اتاق عمل سرپایی و CPR
5/7	310	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)
100/0	5,425	مجموع

۳- برآورد هزینه‌ها

هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه در ۲ بخش ثابت و جاری (سالانه) پیش بینی شده است. در بخش هزینه ثابت، مجموع کل هزینه اجرا مطابق جدول زیر معادل ۲۲۱۳ میلیارد ریال برآورد شده است. از این میزان بیش از ۹۲ درصد (معادل تقریباً ۲۰۴۰ میلیارد ریال) مربوط به هزینه تامین مصالح و اجرا زیربنا و محوطه توسط مجری ذیصلاح با مشخصات و متریکال با کیفیت درجه یک ایرانی (به پیوست جدول مشخصات فنی و وندور لیست) و مابقی مربوط به سایر هزینه‌های طرح بوده است. در بخش سایر هزینه‌ها مهمترین اجزا هزینه تجهیز کارگاه- پیش‌بینی نشده و در ادامه هزینه نظارت مقیم و عالییه بوده که به ترتیب معادل ۱۰۲ میلیارد ریال و ۷۱ میلیارد ریال برآورد شده است. جزییات بیشتر در جدول زیر ارائه شده است:

جدول ۳: مجموع هزینه ثابت ساخت پروژه به تفکیک بخشهای مختلف

نوع هزینه	هزینه (میلیون ریال)	توضیحات
مجموع هزینه ساخت زیربنا (سفت کاری و نازک کاری و تاسیسات)	2,019,850	-
محوطه	20,000	-
جمع کل هزینه اقلام فوق	2,039,850	
هزینه تجهیز کارگاه و پیش‌بینی نشده	101,993	۵ درصد کل اجرای اقلام فوق (۴ + ۱ درصد)
هزینه نظارت مقیم و عالییه	71,395	در حدود ۳.۵ درصد کل اجرای اقلام فوق
مجموع کل هزینه ثابت سرمایه‌گذاری	2,213,237	

در ردیف اول جدول فوق هزینه ساخت زیربناها (شامل سفت کاری و نازک‌کاری و تاسیسات) آمده است. محاسبات ذیل به صورت قیمت تمام شده و با توجه به نوع کاربری غالب ساختمان به صورت پزشکی و لحاظ الزامات فنی مورد نیاز و به صورت تامین مصالح و اجرا توسط مجری ذیصلاح (با لحاظ ضریب بالاسری و بیمه، مجوزات و تاییدیه‌ها) انجام شده است. جدول زیر جزییات برآورد هزینه این بخش به میزان مجموعاً قریب به ۳۸۴ میلیارد ریال به تفکیک هر یک از طبقات و فعالیتها را ارائه نموده است:

شماره مدرک:	TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	شماره صفحه
مشاور: مهندسین مشاور بادبند		۶
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی		
جلد شماره		۱/۱

جدول ۴: هزینه ساخت زیربناهای پروژه (سفت کاری و نازک کاری و تاسیسات) به تفکیک بخشها و به ازای هر مترمربع زیربنا و مجموع زیربنا

طبقه	فعالیت	مساحت (مترمربع)	هزینه ساخت و تجهیز هر مترمربع زیربنا (میلیون ریال)	هزینه ساخت (میلیون ریال)
منفی ۲	پارکینگ و رمپ	1,150	200	230,000
	تاسیسات	220	1500	330,000
	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	35	220	7,700
	فضای انتظار و پذیرش	35	320	11,200
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	70	300	21,000
	پارکینگ و رمپ	190	200	38,000
	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	160	220	35,200
	کارشناس تغذیه	110	350	38,500
منفی ۱	CT	175	400	70,000
	MRI	165	400	66,000
	XRAY	140	400	56,000
	آزمایشگاه	200	500	100,000
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	60	300	18,000
همکف	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	105	220	23,100
	فضای انتظار و پذیرش	290	320	92,800
	داروخانه	175	350	61,250
	کلینیکها	275	400	110,000
	فیزیوتراپی	350	400	140,000
	تزیینات و پانسمان	75	400	30,000
	اتاق عمل سرپایی و CPR	115	600	69,000
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	45	300	13,500
اول	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)	40	220	8,800
	فضای انتظار و پذیرش	215	320	68,800
	اداری	175	300	52,500
	کلینیکها	535	400	214,000
	دندانپزشکی	185	400	74,000
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی و انبارها و ...)	135	300	40,500

شماره صفحه	TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	شماره مدرک:	جلد شماره
۷		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

2,019,850	5,425	مجموع
-----------	-------	-------

همچنین در بخشی دیگر هزینه های جاری سالیانه پروژه برآورد شده است. مجموع هزینه جاری سالیانه پروژه معادل قریب به ۱۶۵۹ میلیارد ریال برآورد شده است که جزییات بیشتر در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که این جدول نشان می دهد بیشترین سهم هزینه ای در این بخش به تامین نیروی انسانی با بیش از ۱۱۵۹ میلیارد ریال هزینه در سال (قریب به ۷۰ درصد کل هزینه جاری سالیانه) اختصاص دارد. در رتبه بعدی ملزومات مصرفی با معادل ۱۷.۵ درصد کل هزینه جاری سالیانه و همچنین هزینه اجاره سالیانه با قریب به ۹ درصد کل هزینه جاری سالیانه قرار گرفته است (جدول زیر):

جدول ۵: پیش بینی مجموع هزینه جاری سالیانه به قیمت سال ۱۴۰۳

پیش بینی مجموع هزینه جاری سالیانه به قیمت سال ۱۴۰۳	
مبلغ (میلیون ریال)	شرح هزینه های سالانه
1,159,398	حقوق و دستمزد ناخالص (شامل دستمزد ماهیانه، بیمه کارفرما و سنوات و اضافه کار و ...)
10,000	هزینه قبوض انشعابات
289,850	هزینه های جاری و ملزومات مصرفی
35,000	تعمیر و نگهداری تاسیسات و تجهیزات
5,000	بیمه
150,000	اجاره سالیانه
10,000	پیش بینی نشده
1,659,248	مجموع هزینه های جاری سالیانه (میلیون ریال)

در ادامه و در جداول زیر جزییات مربوط به نحوه برآورد هزینه نیروی انسانی و همچنین اقلام مصرفی ارائه شده است. هزینه اقلام مصرفی براساس ۲ مدل سهم از درآمد ناخالص و سهم از دستمزد نیروی انسانی بخش به شرح جدول زیر برآورد شده است:

^۱ در این بخش و به منظور برآورد هزینه اقلام مصرفی بخشها از برخی نتایج مقاله منتشره شده در سال ۱۳۹۸ با عنوان "محاسبه بهای تمام شده خدمات در درمانگاه وابسته به نیروی دریایی در شهر تهران به روش هزینه یابی بر مبنای فعالیت (ABC)" تالیف علی اکبر اصفهانی استفاده شده است.

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۸	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

جدول ۶: برآورد زیربخش سهم "هزینه جاری و ملزومات مصرفی" براساس بخش های اصلی مرتبط

(درصد - میلیون ریال)

مدل شماره ۲ (براساس سهم از دستمزد نیروی انسانی بخش مربوطه)		مدل شماره ۱ (براساس سهم از درآمد بخش مربوطه)		بخش هزینه
برآورد سهم هزینه لوازم مصرفی (میلیون ریال)	سهم هزینه از دستمزد نیروی انسانی بخش (درصد)	برآورد سهم هزینه لوازم مصرفی (میلیون ریال)	سهم هزینه از درآمد بخش (درصد)	
9,465	10	15,300	6	CT
9,465	10	17,850	6	MRI
9,465	10	18,360	6	XRAY
167,203	125	139,230	26	آزمایشگاه
18,450	5	2,134	2	کلینیکها
63,182	45	85,374	30	دندانپزشکی
4,179	5	1,913	5	فیزیوتراپی
6,227	15	4,760	16	تزریقات و پانسمان
2,214	15	4,929	15	اتاق عمل سرپایی CPR و
289,850		289,850		مجموع هزینه اقلام مصرفی

همچنین با توجه به اینکه بیشترین سهم هزینه جاری سالیانه به تامین حقوق و دستمزد نیروی انسانی (با ظرفیت اشتغال قریب به ۲۰۷ نفر) اختصاص دارد، در این بخش جزییات برآورد هزینه نیروی انسانی به تفکیک بخشهای مختلف برآورد و در جدول زیر ارائه شده است:

شماره صفحه	TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	شماره مدرک:	جلد شماره
۹		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

جدول ۷: برآورد هزینه نیروی انسانی مورد نیاز جهت بهره برداری از پروژه (به قیمت سال ۱۴۰۳)

عنوان شغل	تعداد	حقوق خالص ماهیانه (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
مدیر مرکز	۱	۶۰۰	۶۰۰
مدیر اداری - مالی	۱	۴۰۰	۴۰۰
مدیر اجرایی	۱	۴۰۰	۴۰۰
مدیر حراست	۱	۴۰۰	۴۰۰
کارکنان خدماتی و پشتیبانی	۱۲	۱۸۰	۲,۱۶۰
حسابدار	۶	۲۲۰	۱,۳۲۰
کارپرداز و تدارکات	۱۰	۲۲۰	۲,۲۰۰
کارکنان حفاظت فیزیکی	۸	۱۸۰	۱,۴۴۰
نظافتچی	۸	۱۸۰	۱,۴۴۰
متخصص تغذیه	۶	۴۵۰	۲,۷۰۰
مدیر داروخانه	۱	۴۵۰	۴۵۰
مسئول فنی داروخانه	۱	۳۰۰	۳۰۰
داروساز	۲	۲۵۰	۵۰۰
تکنسین و عوامل داروخانه	۶	۲۰۰	۱,۲۰۰
مدیر آزمایشگاه	۱	۴۵۰	۴۵۰
پذیرش، نمونه گیری، جواب دهی	۱۰	۱۸۰	۱,۸۰۰
پرسنل بخشهای آزمایشگاهی	۱۶	۱۸۰	۲,۸۸۰
سوپروایزر علمی و فنی	۴	۳۵۰	۱,۴۰۰
کارکنان اداری - مالی و پشتیبانی آزمایشگاه	۴	۱۸۰	۷۲۰
مدیران بخشهای تصویر برداری پزشکی (XRAY و MRI و CT)	۳	۴۵۰	۱,۳۵۰
مسئول فنی بخشهای تصویر برداری پزشکی	۳	۳۰۰	۹۰۰

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱۰	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

۲,۸۸۰	۱۸۰	۱۶	کارکنان بخشهای تصویربرداری پزشکی (پذیرش، صندوق، دستیار، خدمات)
۵۰۰	۵۰۰	۱	مدیر کلینیک
۴,۵۰۰	۱۸۰	۲۵	کارکنان بخشهای مختلف کلینیک (پذیرش، صندوق، بهیار، خدمات)
۱۵,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۵	متخصصین کلینیک
۴۵۰	۴۵۰	۱	مدیر مرکز دندانپزشکی
۲,۱۶۰	۱۸۰	۱۲	کارکنان بخشهای مختلف دندانپزشکی (دستیار، پذیرش، صندوق، بهیار، خدمات)
۵,۰۰۰	۱,۰۰۰	۵	متخصص دندانپزشکی
۴۵۰	۴۵۰	۱	مدیر مرکز فیزیوتراپی
۱,۴۴۰	۱۸۰	۸	کارکنان بخشهای مختلف فیزیوتراپی (دستیار، پذیرش، صندوق و خدمات)
۲,۴۰۰	۸۰۰	۳	متخصص فیزیوتراپی
۴۵۰	۴۵۰	۱	مدیر بخش اتاق عمل سرپایی و CPR
۱,۸۰۰	۱۸۰	۱۰	کارکنان بخشهای مختلف CPR (دستیار، پذیرش، صندوق، بهیار، پرستار، بیهوشی و خدمات)
۸۰۰	۲۰۰	۴	بخش تزریقات و پانسمان
۶۲,۸۴۰	جمع ماهیانه		
۱,۱۵۹,۳۹۸		۲۰۷	جمع هزینه پرسنلی با احتساب بیمه و سنوات و اضافه کار

شماره صفحه	TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	شماره مدرک:	جلد شماره
۱۱		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

۴- برآورد درآمدها

در ادامه جزییات برآورد درآمدهای پروژه ارائه شده است. درآمدها در بخش زیر برآورد شده است:

۱. درآمدهای ناشی از فضاها و زیربناها (شامل انواع فضاهاى پزشکی - درمانی)

مطابق جدول ارائه شده در بخش ذیل، در مجموع درآمدهای پروژه سالانه معادل ۱۹۲۱ میلیارد ریال برآورد شده است که جزییات نحوه محاسبه آن در جدول زیر ارائه شده است:

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱۲	مشاور: مهندسين مشاور بادبند	۱/۱
	کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

جدول ۸: الگوی محاسبه درآمدهای حاصل از بهره برداری از فضاهای انتفاعی مجموعه پزشکی- ورزشی درب غرب باشگاه انقلاب به قیمت سال ۱۴۰۳

ریز فعالیت	مساحت (مترمربع)	تعداد واحد (دستگاه یا فضا)	ظرفیت مراجعه ازای هر واحد (نفر)	ظرفیت مراجع روزانه (نفر)	ضریب اشغال تعدیل شده (درصد)	ظرفیت مراجع روزانه تعدیل شده (نفر)	درآمد به ازای هر مراجع (هزار ریال)	تعداد فعالیت در سال (روز)	درآمد ناخالص تعدیل شده (میلیون ریال)	کسر مالیات ۱۵ درصد از درآمد ناخالص	سهم درآمد خالص (درصد)	درآمد خالص تعدیل شده (میلیون ریال)
داروخانه	۱۷۵	۱	۱۵۰	۱۵۰	۰.۹	۱۳۵	۳,۰۰۰	۳۵۰	۱۴۱,۷۵۰	۱۲۰,۴۸۸	۰.۲	۲۴,۰۹۸
کارشناس تغذیه	۱۱۰	۳	۱۰	۳۰	۰.۶	۱۸	۳,۰۰۰	۲۵۰	۱۳,۵۰۰	۱۱,۴۷۵	۱	۱۱,۴۷۵
CT	۱۷۵	۲	۳۰	۶۰	۱	۶۰	۲۰,۰۰۰	۲۵۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۵۵,۰۰۰	۱	۲۵۵,۰۰۰
MRI	۱۶۵	۲	۳۵	۷۰	۱	۷۰	۲۰,۰۰۰	۲۵۰	۳۵۰,۰۰۰	۲۹۷,۵۰۰	۱	۲۹۷,۵۰۰
XRAY	۱۴۰	۲	۴۰	۸۰	۱	۸۰	۱۸,۰۰۰	۲۵۰	۳۶۰,۰۰۰	۳۰۶,۰۰۰	۱	۳۰۶,۰۰۰
آزمایشگاه	۲۰۰	۱	۱۵۰	۱۵۰	۱	۱۵۰	۱۲,۰۰۰	۳۵۰	۶۳۰,۰۰۰	۵۳۵,۵۰۰	۱	۵۳۵,۵۰۰
کلینیکها	۸۱۰	۱	۱۸۰	۱۸۰	۰.۹	۱۶۲	۲,۵۰۰	۳۱۰	۱۲۵,۵۵۰	۱۰۶,۷۱۸	۱	۱۰۶,۷۱۸
دندانپزشکی	۱۸۵	۵	۸	۴۰	۰.۹	۳۶	۳۰,۰۰۰	۳۱۰	۳۳۴,۸۰۰	۲۸۴,۵۸۰	۱	۲۸۴,۵۸۰
فیزیوتراپی	۳۵۰	۱	۴۰	۴۰	۰.۹	۳۶	۵,۰۰۰	۲۵۰	۴۵,۰۰۰	۳۸,۲۵۰	۱	۳۸,۲۵۰
تزیینات و پانسمان	۷۵	۱	۴۰	۴۰	۱	۴۰	۲,۵۰۰	۳۵۰	۲۵,۰۰۰	۲۹,۷۵۰	۱	۲۹,۷۵۰
اتاق عمل سربایی و CPR	۱۱۵	۱	۶	۶	۱	۶	۲۰,۰۰۰	۳۵۰	۳۷,۸۰۰	۳۲,۱۳۰	۱	۳۲,۱۳۰
-	2,500					846			2,373,400			1,921,000

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱۳	مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
	کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

۵- شاخص‌های ارزیابی مالی پروژه

در این بخش ابتدا جدول جریان نقدی پروژه و در ادامه شاخصهای مالی ارائه شده است. مطابق برآوردهای صورت گرفته در بخشهای فوق و همچنین مفروضات ارائه شده در ابتدای گزارش جدول جریان نقدی پروژه به شرح زیر محاسبه شده که همانطور که مشاهده می شود در ۲ سال اول به دلیل تعلق به دوره ساخت و عدم بهره برداری از پروژه، خالص نقدی منفی می باشد. در ادامه و پس از تحقق درآمدها از سال سوم پروژه، خالص نقدی مثبت خواهد شد (جدول زیر):

جدول ۹: جریان نقدی پروژه (میلیون ریال)

سال	هزینه ثابت	هزینه جاری	درآمد	خالص نقدی	خالص نقدی تنزیل شده	جریان نقدی تنزیل شده تجمعی
0	885,295			-885295	-885295	-885295
1	1,633,369			-1633369	-1306695	-2191990
2	-	2,510,276	2,906,281	396005	253443	-1938547
3		3,087,639	3,574,726	487087	249388	-1689158
4		3,797,796	4,396,912	599117	245398	-1443760
5		4,671,289	5,408,202	736913	241472	-1202289
6		5,745,685	6,652,089	906403	237608	-964680
7		7,067,193	8,182,069	1114876	233806	-730874
8		8,692,647	10,063,945	1371298	230066	-500808
9		10,691,956	12,378,652	1686696	226385	-274424
10		13,151,106	15,225,742	2074636	222762	-51661
11		16,175,861	18,727,663	2551803	219198	167537
12		19,896,309	23,035,026	3138717	215691	383,228
13		24,472,460	28,333,082	3860622	212240	595,468

در جدول زیر منشعب از جریان نقدی فوق، شاخصهای مالی پروژه برآورد شده است:

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱۴	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

جدول ۱۰: شاخص‌های ارزیابی مالی پروژه مجموعه پزشکی - ورزشی درب غرب باشگاه انقلاب

میزان	شاخص‌های ارزیابی
۳۰ درصد	نرخ بازده داخلی (IRR)
۵۹۵ میلیارد ریال	خالص ارزش فعلی (NPV)
۱۱.۲۴ سال (به معنی سال دوازدهم شروع ساخت یا سال دهم شروع بهره‌برداری)	دوره بازگشت سرمایه متحرک (تنزیل شده)
۲۷ درصد	نرخ بازده داخلی تعدیل شده (MIRR)
۱.۲۶ برابر	نسبت فایده به هزینه (B/C)
۲۲۱۳ میلیارد ریال	هزینه ثابت سرمایه گذاری
۱۶۵۹ میلیارد ریال	هزینه جاری سالیانه به قیمت ۱۴۰۳ (در دوره بهره برداری)
۱۹۲۱ میلیارد ریال	درآمدهای ناخالص سالیانه به قیمت ۱۴۰۳ (در دوره بهره برداری)
۲۳ درصد	نرخ تورم سالیانه (افزایش در هزینه و درآمدها)
۲۵ درصد	نرخ تنزیل
۲ ساله (۲۴ ماهه)	دوره طراحی و ساخت
۱۲ ساله (۱۴۴ ماهه)	دوره بهره برداری
۱۵۰ میلیارد ریال	اجاره سال اول (به قیمت ۱۴۰۳)

ماخذ: محاسبات مشاور

همانگونه که ملاحظه می‌شود نرخ بازده داخلی (IRR) پروژه با لحاظ تورم ۲۳ درصد سالیانه معادل ۳۰ درصد بوده که در مقایسه با نرخ تنزیل ۲۵ درصد نشان می‌دهد که بازدهی پروژه قریب به ۵ درصد بیشتر از نرخ تنزیل متناظر است. این موضوع وضعیت نسبتاً قابل قبول سوددهی پروژه را نشان می‌دهد. ضمن اینکه خالص ارزش فعلی طرح مثبت و معادل ۵۹۵ میلیارد ریال برآورد شده است که مثبت بودن آن موید بازدهی قابل قبول پروژه می‌باشد. دوره بازگشت سرمایه در سال ۱۱.۲۴ سال یعنی **در نیمه اول سال دوازدهم شروع ساخت یا نیمه اول سال دهم بهره برداری** محقق خواهد شد و مجموع شاخص‌های فوق شرایط پروژه را در وضعیت نسبتاً قابل قبولی نشان می‌دهد.

در واقع دوره بازگشت سرمایه ۱۰ ساله به این معنی است که در صورتیکه الگوی BOLT برای اجرای پروژه به کار گرفته شود، مالک با آورده خود در قالب زمین پروژه و سرمایه‌گذار با ساخت این مجموعه و بهره‌برداری از آن و در اختیار داشتن درآمدهای آن حداقل به

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱۵	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

مدت ۱۰ سال (و البته همراه با پرداخت اجاره سالیانه) اصل و سود سرمایه خود را حاصل کرده و می‌تواند پس از آن کلیه مستحقات و فضاها را به مالک برگرداند. البته به منظور کاهش ریسک سرمایه‌گذار، جذاب‌سازی مالی پروژه و رقابت پذیر کردن آن پیشنهاد می‌شود دوره بهره‌برداری در اختیار سرمایه‌گذار را افزایش داده تا علاوه بر پوشش برخی عدم قطعیتها، بستر جذبی برای ورود و مشارکت سرمایه‌گذاران ایجاد شود. جزییات این موضوع و میزان افزایش پیشنهادی در دوره در اختیار پروژه به منظور تدقیق دوره بازگشت سرمایه پروژه در بخش بعدی و تحلیل حساسیت پروژه ارائه شده است.

دو شاخص دیگر نیز در این بخش ارائه شده است. شاخص MIRR یا نرخ بازده داخلی تعدیل شده به نرخ واقعی بازده داخلی با لحاظ نرخ سرمایه‌گذاری مجدد اطلاق می‌شود. در محاسبات نرخ بازده داخلی تعدیل شده فرض بر آن است که وجوه دریافتی سود با نرخ سرمایه‌گذاری دیگری مجدداً سرمایه‌گذاری می‌شود که این عدد نرخ واقعی تری را برای بازده سرمایه‌گذاری و تخمین سود پروژه نشان خواهد داد. در پروژه مورد مطالعه MIRR برآورد شده معادل ۲۷ درصد بوده که در حدود ۳ درصد از IRR پایین‌تر است ولیکن کماکان از نرخ تنزیل پروژه ۲ درصد بالاتر می‌باشد.

همچنین شاخص دیگر نسبت فایده به هزینه (B/C) است که نسبت درآمدهای تنزیل شده به میزان سرمایه‌گذاری ثابت طرح را مشخص می‌کند. در صورتیکه این میزان از عدد ۱ بزرگتر باشد نشان دهنده افزایش منافع به هزینه‌های پروژه و سوددهی آن و در غیر این صورت موید عدم سوددهی پروژه است. در پروژه حاضر مطابق جدول فوق این شاخص برابر ۱.۲۶ بوده که نشان دهنده فزونی منافع بر هزینه‌های پروژه است.

علاوه بر آن همانگونه که بخش مفروضات پروژه نیز اشاره شد برخی از درآمدها از جمله در ارتباط با برگزاری رویدادها و کمپهای پزشکی ورزشی در مجموعه، فروش پکیج‌های استفاده از فضا و یا تبلیغات محیطی از دیگر منابعی است که به دلیل نامشخص بودن حجم دقیق فعالیتها و افزایش موضوعه، قابل برآورد نبوده هر چند که محاسبات کلی اولیه نشان می‌دهد با لحاظ ارقام کلی این بخش امکان افزایش ۲ تا ۳ درصدی نرخ بازده داخلی (IRR) و رسیدن آن تا بیش از ۳۰ درصد بازدهی داخلی نیز وجود دارد.

۶- تحلیل حساسیت پروژه

در بخش پایانی تحلیل حساسیت پروژه ارائه شده است. مدل انجام تحلیل حساسیت پروژه بدین صورت است که با افزایش یا کاهش یکی از طرفین هزینه یا درآمد و ثابت نگه داشتن طرف دیگر، تغییرات شاخصهای ارزیابی مالی پروژه محاسبه و حساسیت طرح نسبت به نوسانات هزینه یا درآمد مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت. همانگونه که در جدول زیر ملاحظه می‌شود با کاهش یا افزایش هزینه‌ها تا سطح ۲۰ درصد (و ثابت نگهداشتن درآمدها) دامنه تغییرات نرخ IRR بین بازدهی منفی تا ۵۸ درصد متغیر خواهد بود. نرخ واقعی محاسبه شده در گزارش برابر ۳۰ درصد بوده است. این موضوع در درآمدها دامنه تغییراتی بین بازدهی منفی تا ۵۳ درصد را نشان

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱۶	مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
	کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

می‌دهد. در این زمینه IRR پروژه در ۴ حالت جدول زیر یعنی با کاهش ۱۰ یا ۲۰ درصدی درآمدها و یا افزایش ۱۰ تا ۲۰ درصدی هزینه‌ها به زیر نرخ تنزیل رسیده و بازدهی داخلی منفی خواهد شد.

نکته قابل تامل در این بخش وضعیت تغییرات شاخص DPBP (دوره بازگشت سرمایه متحرک) ناشی از تغییرات هزینه و درآمدهاست. همانگونه که ملاحظه می‌شود در ۴ حالت جدول زیر یعنی با کاهش ۱۰ یا ۲۰ درصدی درآمدها و یا افزایش ۱۰ یا ۲۰ درصدی هزینه‌ها دوره بازگشت سرمایه عملاً در طی دوره بهره‌برداری محقق نخواهد شد و بعضاً (برای تغییرات ۱۰ درصدی) می‌بایست تا ۲ الی ۳ سال بعد از طی دوره ۱۰ ساله نیز بهره‌برداری ادامه پیدا کند. البته همانطور که جدول نشان می‌دهد در این زمینه پروژه به کاهش هزینه‌ها، حساسیت بیشتر نسبت به کاهش درآمدها داشته است.

با توجه به ملاحظات فوق و نظر به ماهیت پروژه و اینکه نوسانات و کاهش هزینه و درآمد حتی تا سطح ۱۰ درصد نیز باعث افزایش دوره بازگشت سرمایه بیش از مقدار محاسبه شده در گزارش خواهد شد پیشنهاد می‌گردد بازه ۲.۵ ساله باقیمانده از دوره بهره‌برداری به عنوان حد نهایی دوره تشویقی، به مدت زمان محاسبه شده دوره بازگشت سرمایه پروژه (که مطابق گزارش در سال دهم بهره‌برداری محقق خواهد شد) افزوده گردد و با این شرایط میزان دوره بهره‌برداری نهایی سرمایه‌گذار از پروژه حداقل ۱۲ سال (با لحاظ دوره ۲ ساله ساخت معادل ۱۴ سال) تعیین می‌گردد. جزئیات تغییر شاخص‌های مالی با نوسانات هزینه و درآمد پروژه در جدول تحلیل حساسیت زیر ارائه شده است:

جدول ۱۱: تحلیل حساسیت شاخصهای مالی اصلی پروژه

وضعیت	IRR	DPBP (دوره بازگشت سرمایه - سال)
کاهش هزینه - درآمد ثابت	58%	5/10
	44%	6/92
افزایش هزینه - درآمد ثابت	-	-
	11%	-
کاهش درآمد - هزینه ثابت	-	-
	8%	-
افزایش درآمد - هزینه ثابت	53%	5/58
	43%	7/16
مقدار محاسبه شده در گزارش	30%	11/24

شماره مدرک:	شماره صفحه	جلد شماره
TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	۱۷	۱/۱
مشاور: مهندسین مشاور بادبند		
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی		

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-RPT-ECO-03-R1 .	جلد شماره
۱۸	مشاور: مهندسين مشاور بادبند	۱/۱
	کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	



SITE PLAN
Sc:1/500

عنوان پروژه: بخش غربی سایت باشگاه انقلاب		عنوان نقشه: ساختمان پزشکی ورزشی	
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی		مهندس مشاور: پادبند	
DESIGN MANAGER: SHANGAPOUR	DRAWING BY: ARCL GROUP	CHECKED BY: SHANGAPOUR	APPROVED BY: KHOSROSHAH
DATE: 1403.09.05	SCALE: AS SHOWN	REVISION: AS SHOWN	SHEET SIZE: A2
مشاور: پادبند		SHEET NUMBER: A(PV)-001	

-2TH FLOOR PLAN

Sc:1/200

اقامت‌های ورزشی

کافی شاپ

S=120 m²

مسیر پیاده

مسیر آمبولانس

ورزشگاه یخی سالنی

-7.50

MINI BUS

عنوان پروژه:		بخش غربی سایت باشگاه انقلاب	
عنوان نقشه:		ساختمان پزشکی ورزشی	
کارفرما:		شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	
DESIGN MANAGER:	SHANGAPOUR	DATE:	1403.09.05
DRAWING BY:	ARCL GROUP	SCALE:	AS SHOWN
CHECKED BY:	SHANGAPOUR	REVISION:	
APPROVED BY:	KHOSROSHAH	SHEET NUMBER:	A(PV)-002
مشاور مهندسی مشاور پادبند		مهندسین مشاور پادبند	

-1TH FLOOR PLAN

Sc:1/200

اقامتتیی ورزششی

کافی شاپ

S=120 m²

مسیر پیاده

مسیر آمبولانس

ورزشهای یخی سالنی

XRAY

MRI

CT

سرویس عمومی

آزمایشگاه

اداری

کارشناس معتمد

-4.50

MINI BUS

عنوان پروژه:		بخش غربی سایت باشگاه انقلاب	
عنوان نقشه:		ساختمان پزشکی ورزشی	
کارفرما:		شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	
DESIGN MANAGER:	SHANGAPOUR	DATE:	1403.09.05
DRAWING BY:	ARCL GROUP	SCALE:	AS SHOWN
CHECKED BY:	SHANGAPOUR	REVISION:	
APPROVED BY:	KHOSROSHAH	SHEET NUMBER:	A(PV)-003
مشاور مهندسی مشاور یادبند		SHEET SIZE: A2	

اقامتتیی ورزشیی

کافی شاپ
S=120 m²

مسیر پیاده

مسیر آمبولانس

کلینیک دیابت و فشار خون
S=265 m²

CPR
S=100 m²

اتاق عمل
سریاسی

S=50 m²

S=50 m²

سرویس بهداشتی

فضای انتظار
S=235 m²

داروخانه
S=175 m²

فیزيوتراپی
S=340 m²

درزویی

S=35 m²

تزیینات و پانسمان
S=70 m²

رamp معلول

ورزشهای یخی سالنی

MINI BUS

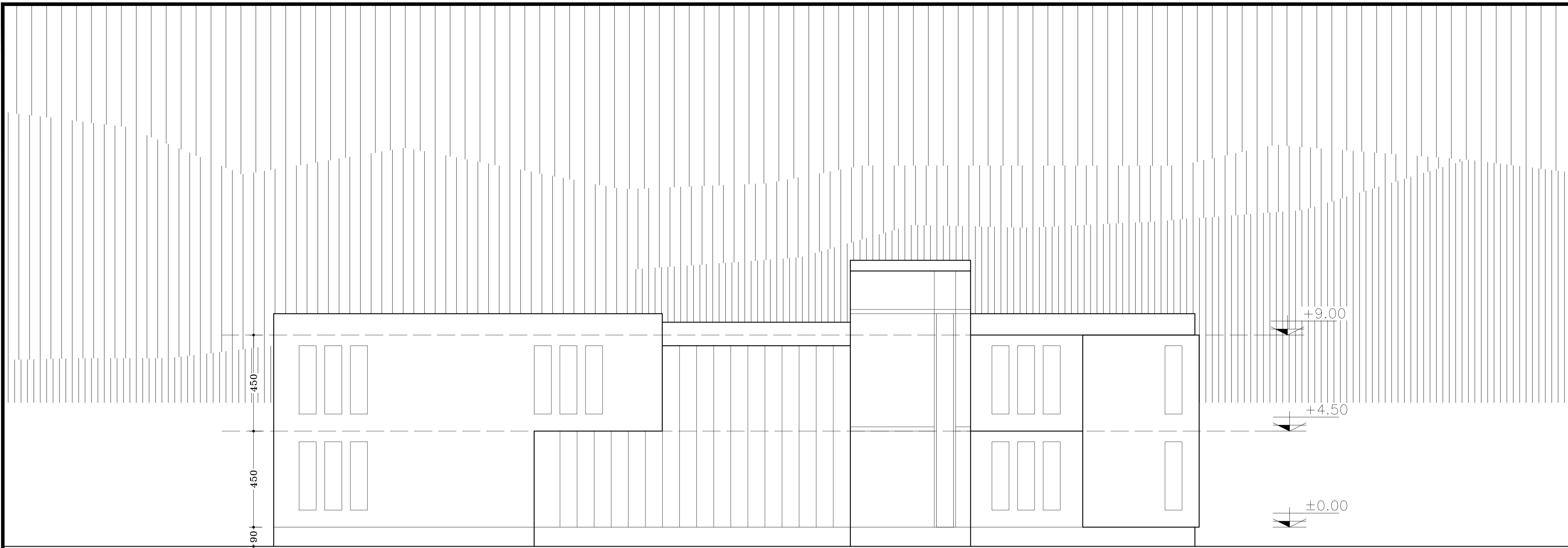
عنوان پروژه:		بخش غربی سایت باشگاه انقلاب	
عنوان نقشه:		ساختمان پزشکی ورزشی	
کارفرما:		شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	
DESIGN MANAGER:	SHANGAPOUR	DATE:	1403.09.05
DRAWING BY:	ARCL GROUP	SCALE:	AS SHOWN
CHECKED BY:	SHANGAPOUR	REVISION:	
APPROVED BY:	KHOSROSHAH	SHEET SIZE:	A2
مشاور		مهندسین مشاور پادبند	
SHEET NUMBER:		A(PV)-004	

+1TH FLOOR PLAN

Sc:1/200

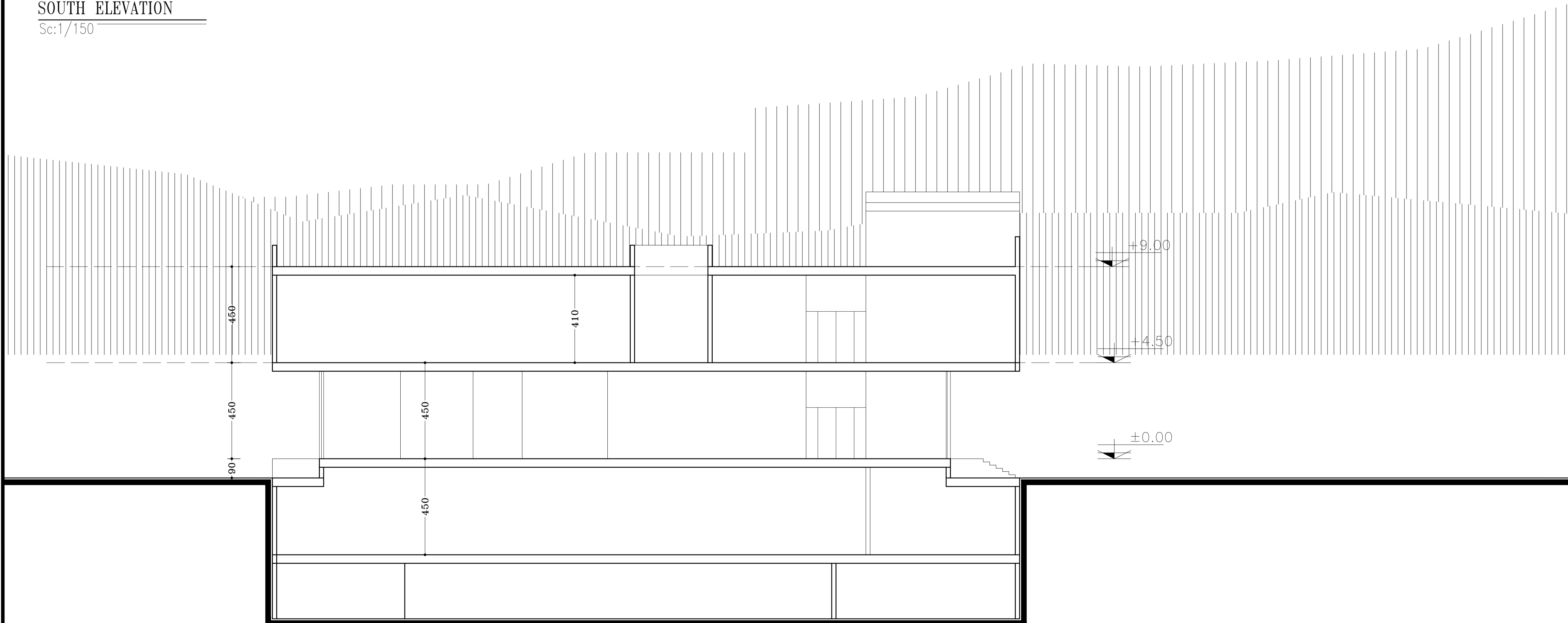


عنوان پروژه: بخش غربی سایت باشگاه انقلاب	
عنوان نقشه: ساختمان پزشکی ورزشی	
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	
DESIGN MANAGER: SHANGAPOUR	DATE: 1403.09.05
DRAWING BY: ARCH. GROUP	SCALE: AS SHOWN
CHECKED BY: SHANGAPOUR	REVISION:
APPROVED BY: KHOSROSHAH	SHEET SIZE: A2
مشاور: مهندسین مشاور یادبند	SHEET NUMBER: A(PV)-005



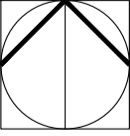
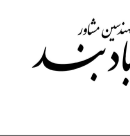
SOUTH ELEVATION

Sc:1/150



SECTION A-A

Sc:1/150

		عنوان پروژه:	
		بخش غربی سایت باشگاه انقلاب	
		عنوان نقشه:	
		ساختمان پزشکی ورزشی	
DESIGN MANAGER: SHANGAPOUR		کارفرما:	
DRAWING BY: ARCH. GROUP		شرکت توسعه و نگهداری	
CHECKED BY: SHANGAPOUR		اماکن ورزشی	
APPROVED BY: KHOSROSHAH		مشاور	
DATE: 1403.09.05		SCALE: AS SHOWN	
REVISION:		SHEET SIZE: A2	
SHEET NUMBER:		A(PV)-006	

عنوان فضاها	برنامه فیزیکی پزشکی ورزشی باشگاه انقلاب																جمع
	پارکینگ و رمپ	تاسیسات	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و...)	فضای انتظار و پذیرش	اداری	داروخانه	کارشناس تغذیه	CT	MRI	XRAY	آزمایشگاه	کلینیک ها	دندانپزشکی	فیزیوتراپی	پلسمان تریقات و سرپای و CPR	اتاق عمل	
-2	1150	220	35	35												70	1510
-1	190		160			110	175	165	140	200						60	1200
همکف			105	290		175					275		350	75	115	45	1430
اول			40	215	175	535	185									135	1285
دوم																0	0
سوم																0	0
	1340	220	340	540	175	110	175	165	140	200	810	185	350	75	115	310	5425



مجموعه فرهنگی ورزشی انقلاب

جدول نازککاری مرحله اول ساختمان پزشکی ورزشی			
عنوان فضا	کفسازی	پوشش دیوار	پوشش سقف
پارکینگ	بتن ماله پروانه ای با رویه اپوکسی	سرامیک ۶۰*۱۲۰ درجه یک ایرانی	
تاسیسات	بتن ماله پروانه ای با رویه اپوکسی	سرامیک ۶۰*۱۲۰ درجه یک ایرانی	
مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و...)	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
آزمایشگاه	سنگ گرانیت نطنز- گرانیت گل پنبه ای یا مشابه	سرامیک ۶۰*۱۲۰ درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه
کلینیک ها - دندان پزشکی	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
MRI-CT-Xray	سنگ گرانیت نطنز- گرانیت گل پنبه ای یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
اداری	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
فیزیوتراپی	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
داروخانه	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و...)	سرامیک درجه یک ایرانی	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه

مشاور طرح باید قبل از اجرا، نقشه های مربوطه را به تایید دفتر فنی وزارت بهداشت برساند.

عنوان پروژه:		بخش غربی سایت باشگاه انقلاب	
عنوان نقشه:		ساختمان پزشکی ورزشی	
کارفرما:		شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	
DESIGN MANAGER:	SHANGAPOUR	DATE:	1403.09.05
DRAWING BY:	ARCH. GROUP	SCALE:	AS SHOWN
CHECKED BY:	SHANGAPOUR	REVISION:	
APPROVED BY:	KHOSROSHAH	SHEET NUMBER:	A(PV)-007
مشاور		مهندسین مشاور بادبند	

جدول نازککاری مرحله اول ساختمان پزشکی ورزشی			
عنوان فضا	کفسازی	پوشش دیوار	پوشش سقف
پارکینگ	بتن ماله پروانه ای با رویه اپوکسی	سرامیک ۶۰*۱۲۰ درجه یک ایرانی	
تاسیسات	بتن ماله پروانه ای با رویه اپوکسی	سرامیک ۶۰*۱۲۰ درجه یک ایرانی	
مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
آزمایشگاه	سنگ گرانیت نطنز- گرانیت گل پنبه ای یا مشابه	سرامیک ۶۰*۱۲۰ درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه
کلینیک ها - دندان پزشکی	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
MRI-C T-Xray	سنگ گرانیت نطنز- گرانیت گل پنبه ای یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
اداری	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
فیزیوتراپی	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
داروخانه	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	سرامیک درجه یک ایرانی	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه

مشاور طرح باید قبل از اجرا، نقشه های مربوطه را به تایید دفتر فنی وزارت بهداشت برساند.

برنامه فیزیکی پزشکی ورزشی باشگاه انقلاب																		
جمع	عنوان فضاها																	
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، نمازخانه و ...)	اتاق عمل سربازی و CPR	تزیینات و پانسمان	فیزیوتراپی	دندانپزشکی	کلینیک ها	آزمایشگاه	XRAY	MRI	CT	کارشناس تغذیه	داروخانه	اداری	فضای انتظار و پذیرش	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	تاسیسات	پارکینگ و رمپ	طبقات
1510	70													35	35	220	1150	-2
1200	60						200	140	165	175	110				160		190	-1
1430	45	115	75	350		275						175		290	105			همکف
1285	135				185	535							175	215	40			اول
0																		دوم
0																		سوم
5425	310	115	75	350	185	810	200	140	165	175	110	175	175	540	340	220	1340	