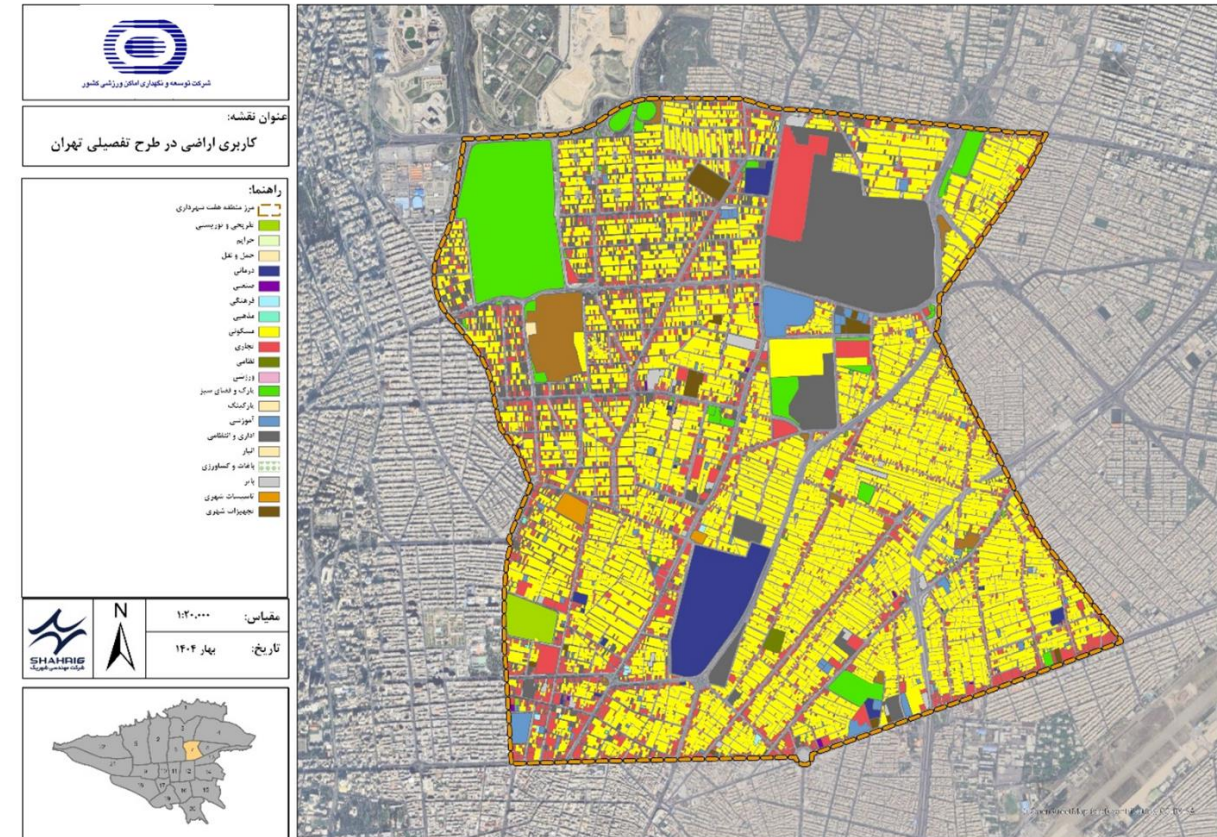


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

احداث پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیرودی

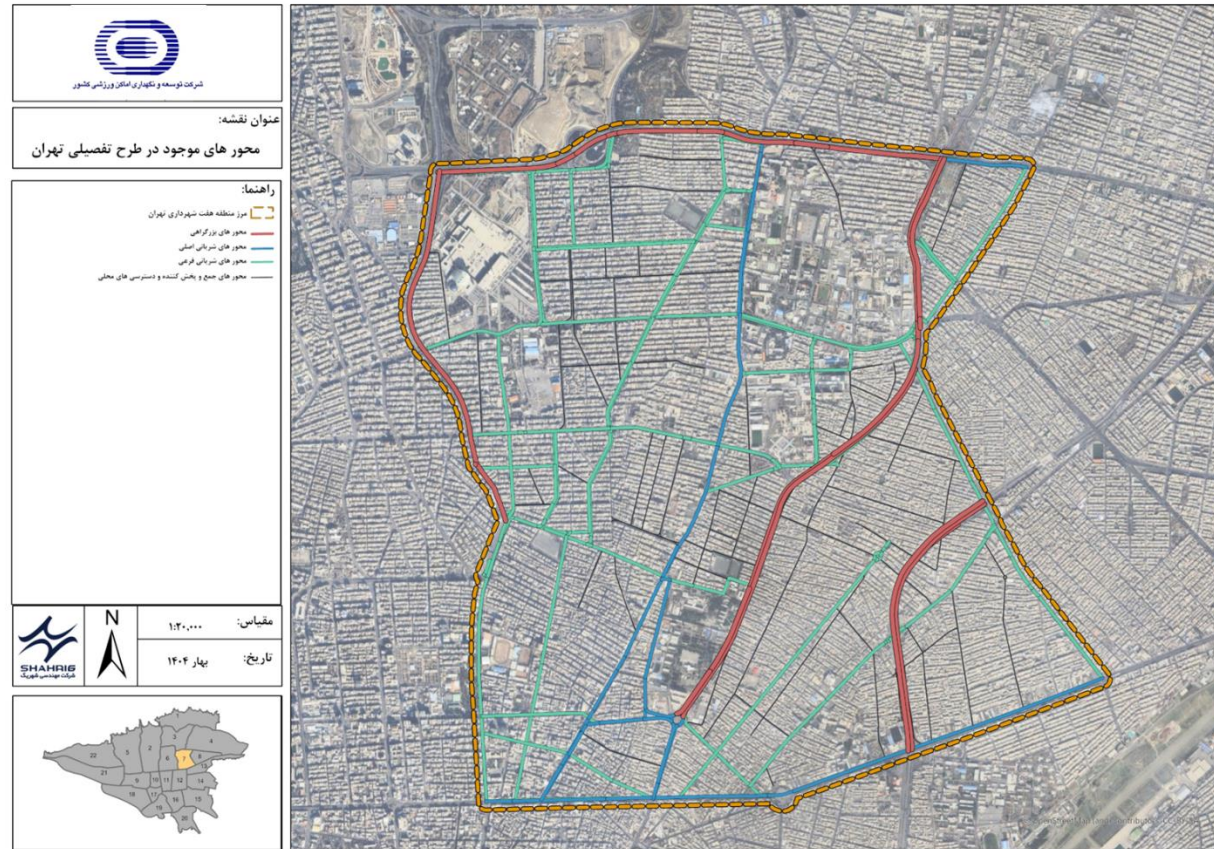


شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co

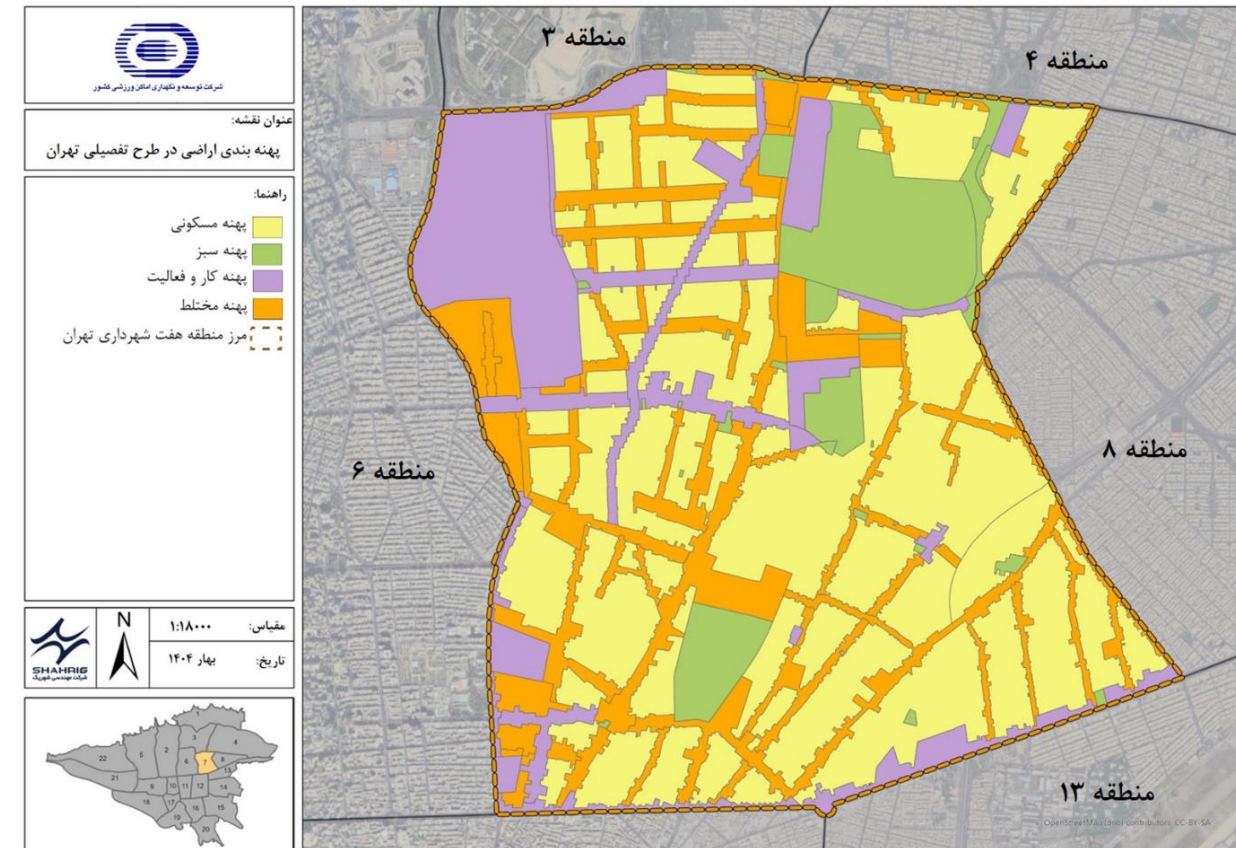


موقعیت مجموعه ورزشی شهید شیروودی در منطقه هفت تهران

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



معرفی مجموعه و موقعیت پروژه:

مجموعه ورزشی شهید شیروودی 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 احداث در بنای موجود است و شامل بهسازی و توسعه فضاهای موجود جهت کاربری پارک علم و فناوری است.

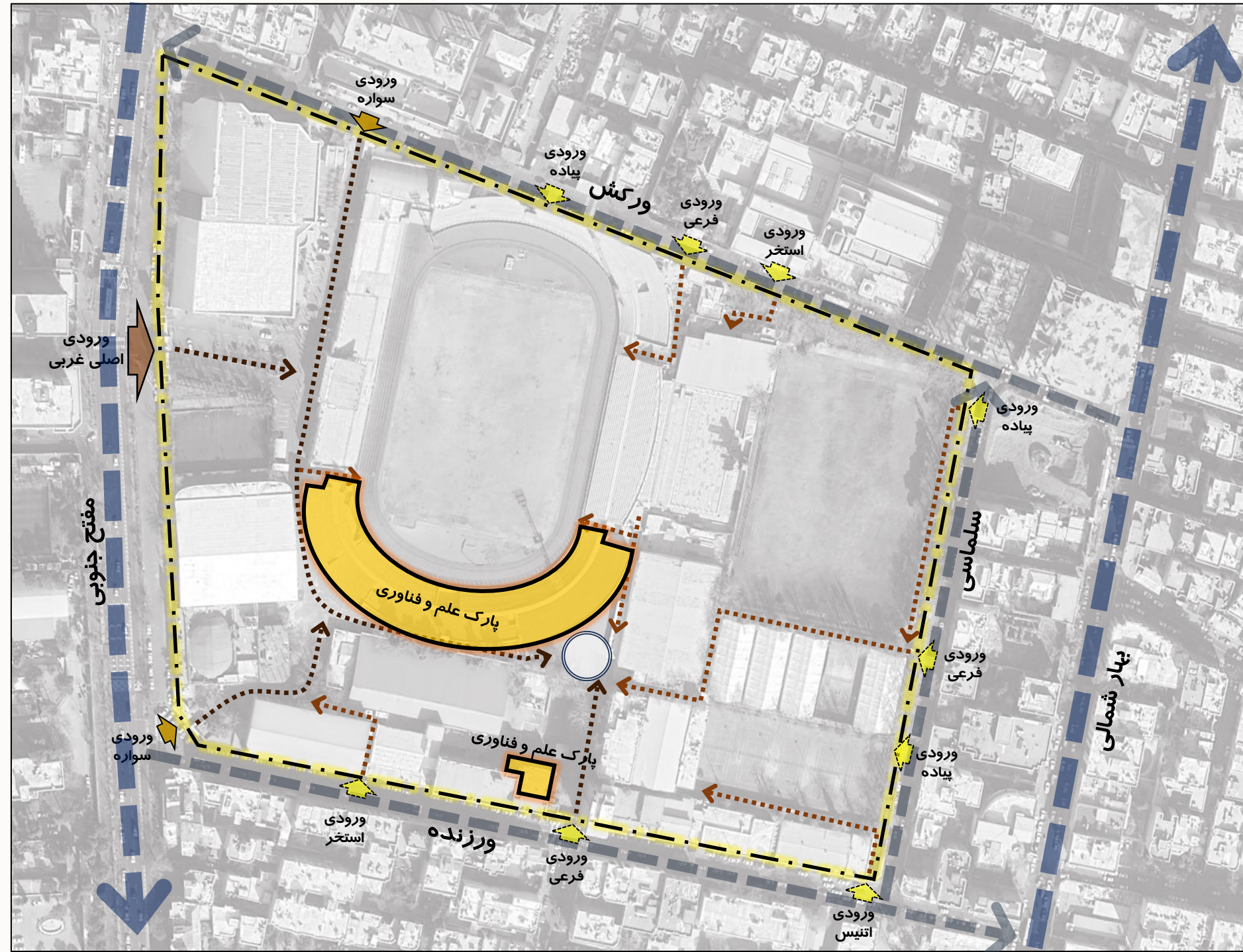
دسترسی ها و ورودی های پیرامون پروژه:

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 جنوب مجموعه ورزشی است. این مجموعه در زیر فضای سکوهای ضلع جنوبی زمین فوتبال و ساختمان دو طبقه واقع در ضلع جنوب مجموعه در کنار ورودی فرعی جنوبی مجموعه از خیابان ورزشنده احداث خواهد شد.

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.

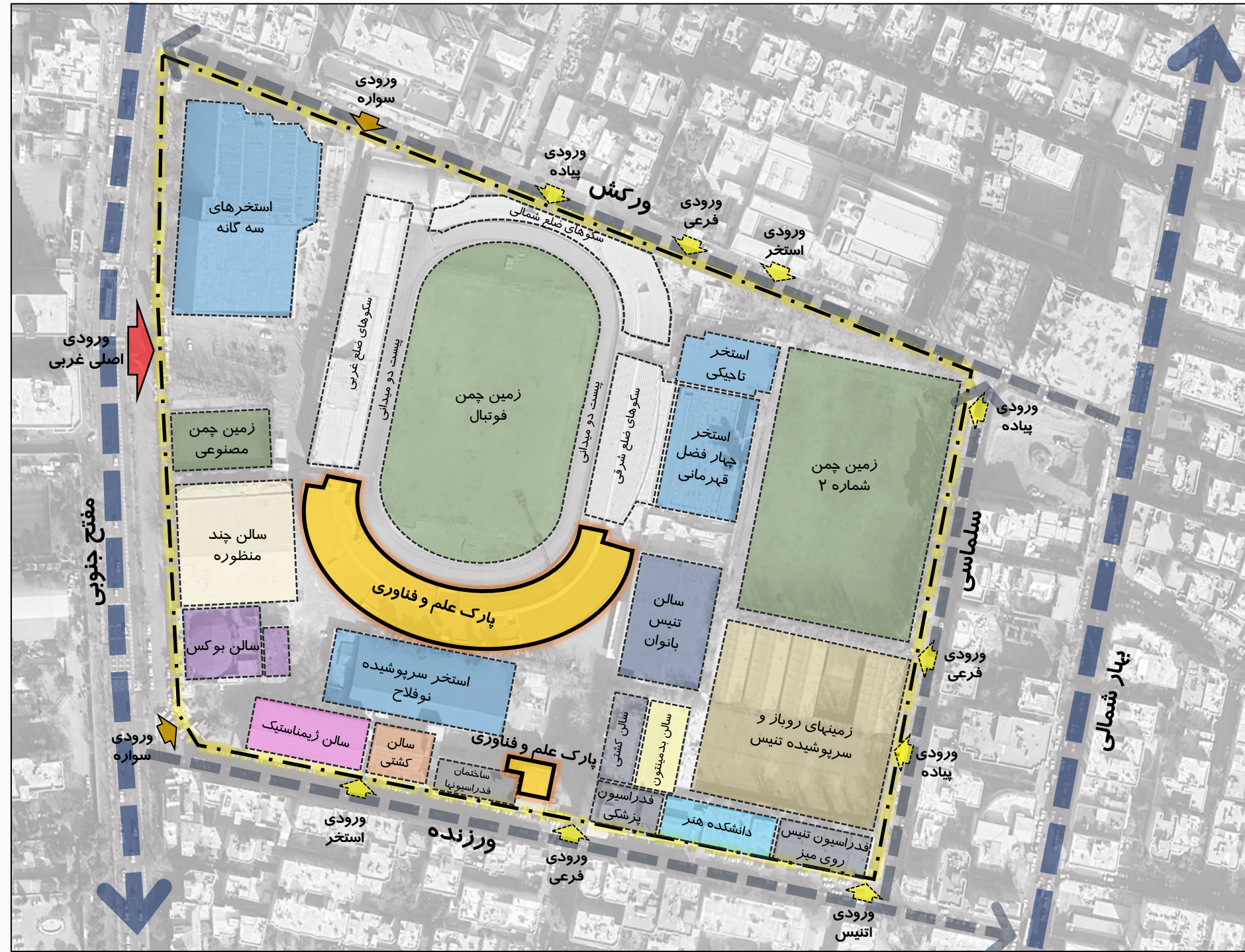


اماکن ورزشی پیرامون پروژه:

این مجموعه ورزشی مشتمل بر فضاهای زیر است:

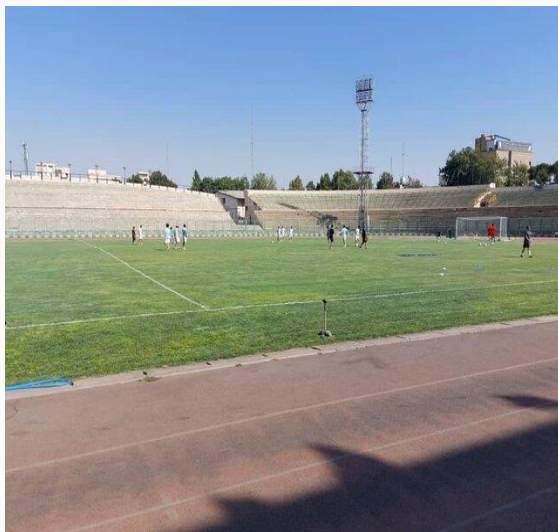
- سالن کشتی جهانبخت توفیق
- تالار چند منظوره افراسیابی
- سالن بوکس
- ۱۰ زمین خاکی تنیس
- دو زمین چمن مصنوعی
- سالن‌های بدمینتون و پینگ پنگ
- تالار ژیمناستیک آذری
- سالن شمشیربازی
- پیست دو و میدانی
- استخر روباز قهرمانی
- استخر شنای «۹ دی»
- استخر تاجیکی (ویژه بانوان)
- استخر شهید حسن نوفلاح

مجموعه پارک علم و فناوری در ضلع جنوبی زمین فوتبال شماره یک و در فضای زیر سکوهای تماشاگران احداث خواهد شد.





تصاویری از مکان پروژه

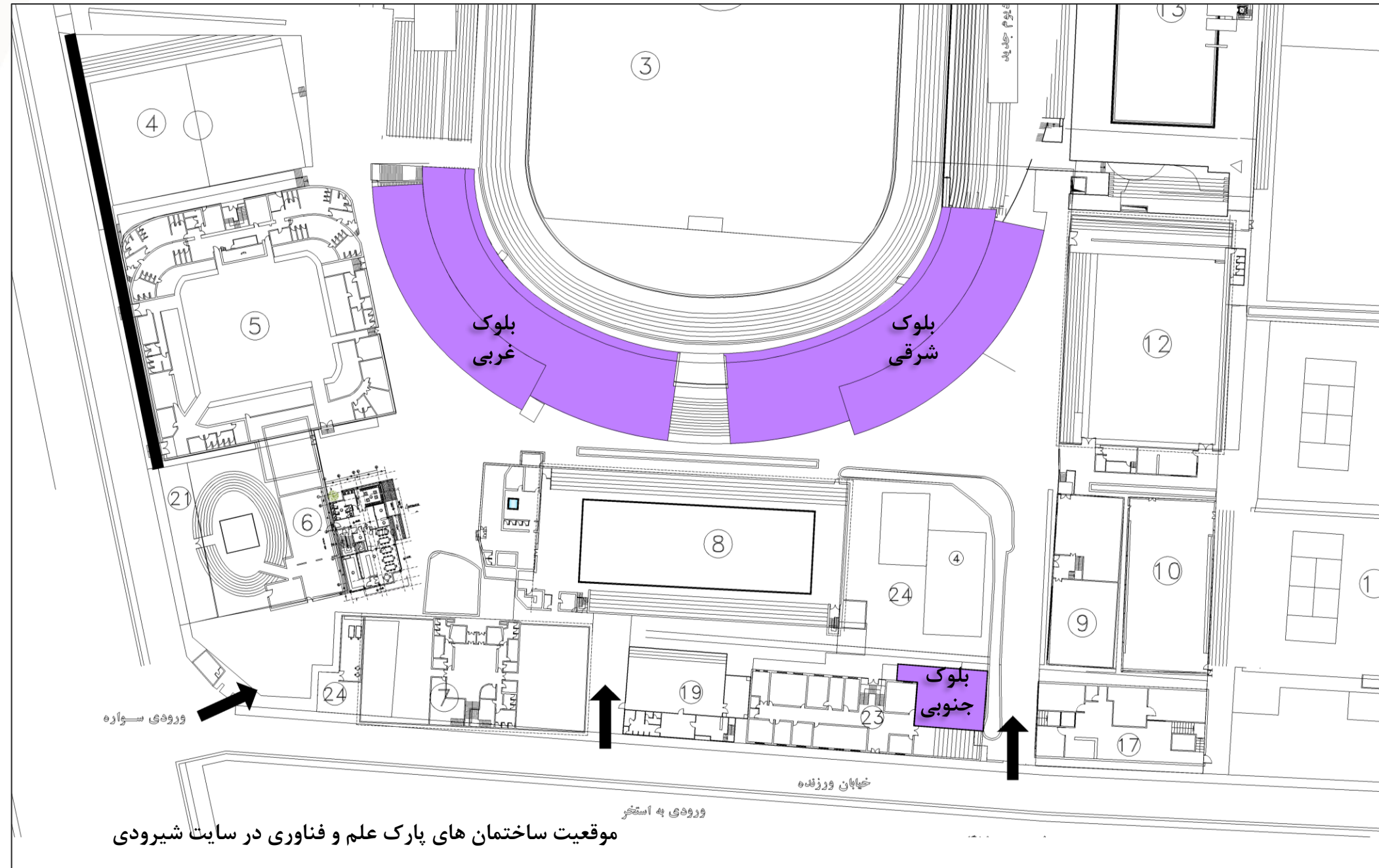




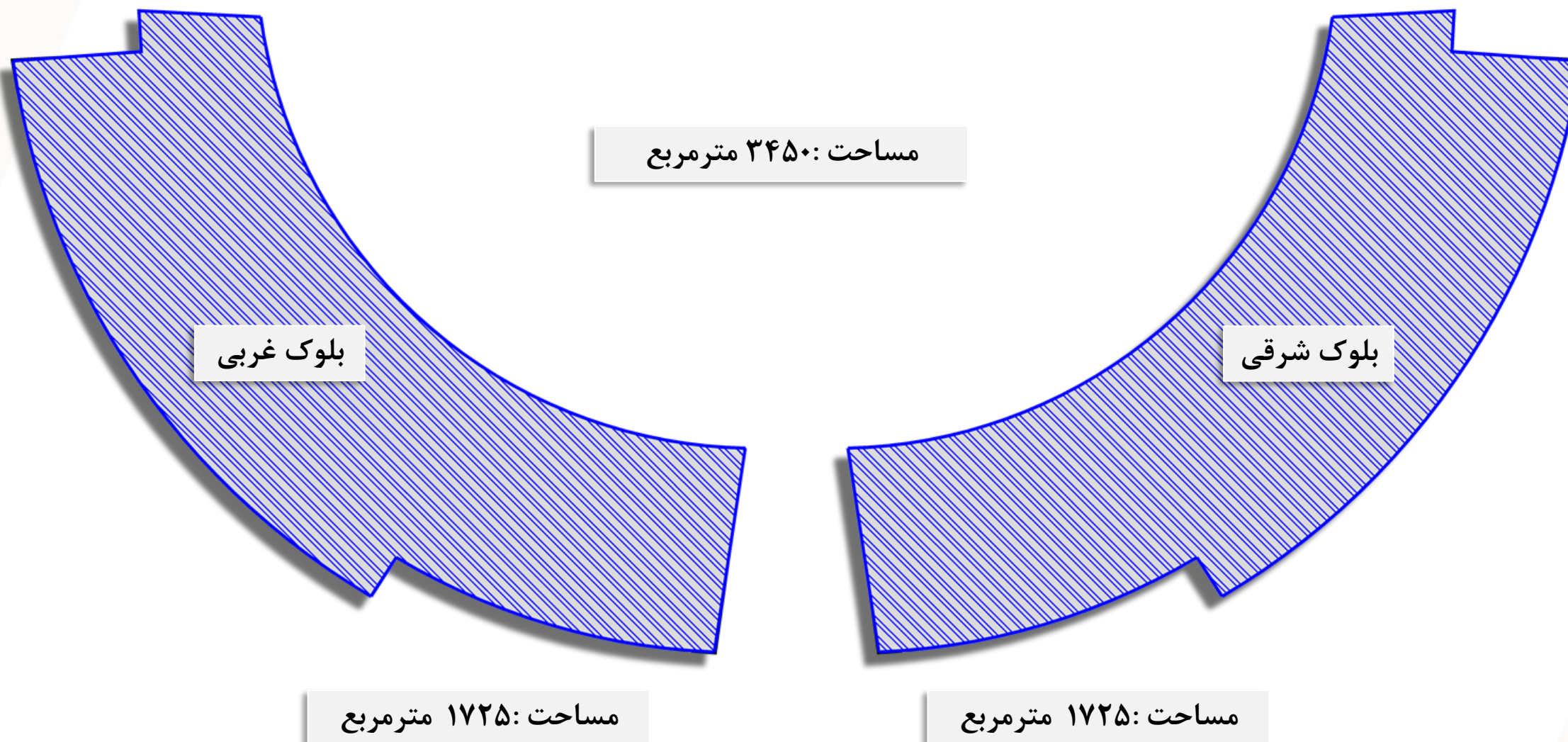
هدف اصلی احداث پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیروودی که به وسیله متخصصان حرفه‌ای اداره می‌شود، افزایش ثروت از طریق تشویق و ارتقای فرهنگ نوآوری و افزایش توان رقابت ورزشی و فرهنگی و هنری در میان شرکت‌های فناوری و مؤسساتی است که متکی بر علم در محیط شهرک فعالیت می‌کنند. برای دستیابی به این هدف، پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیروودی با ایجاد انگیزه و مدیریت جریان دانش و فناوری در میان دانشگاه‌ها، مراکز پژوهش و توسعه، شرکت‌های خصوصی و بازار، ایجاد و رشد شرکت‌های متکی بر نوآوری را از طریق مراکز رشد و فرایندهای زایشی تسهیل می‌نماید. پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیروودی با هدف کلی توسعه فناوری و رشد کسب‌وکارهای دانش‌محور در حوزه ورزش تشکیل شده و با توجه به وضعیت محیطی و سیاست‌گذاری‌های کلان در سطح داخلی و خارجی، چشم‌اندازها و مأموریت‌های متفاوتی را دنبال می‌کنند.

پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیروودی باعث انتقال یافته‌های تحقیقات دانشگاهی و تولید دانش مضاعف شده، در نهایت عامل تسریع رشد اقتصادی در سطح ملی و منطقه‌ای می‌شوند. پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیروودی موجب ایجاد شغل، رشد درآمد و ... شده است. این مجموعه به مساحت حدود ۳۷۰۰ متر مربع اداری و مدیریت، بخش‌های آموزشی، بخش فناوری و مرکز پژوهش، رفاهی، تفریحی ورزشی، نمایشگاه، شرکت‌های دانش‌بنیان، فروشگاه‌ها، کافه و رستوران، مؤسسات تحقیقاتی و فناوری، مراکز رشد و ...، سالن‌های کنفرانس و سمعی و بصری و جلسات، کتابخانه و اطلاع‌رسانی، فضای کار اشتراکی، آزمایشگاهی و، کارگاه، ثبت و اختراعات و مشاهدات و خدمات پشتیبان می‌باشد.

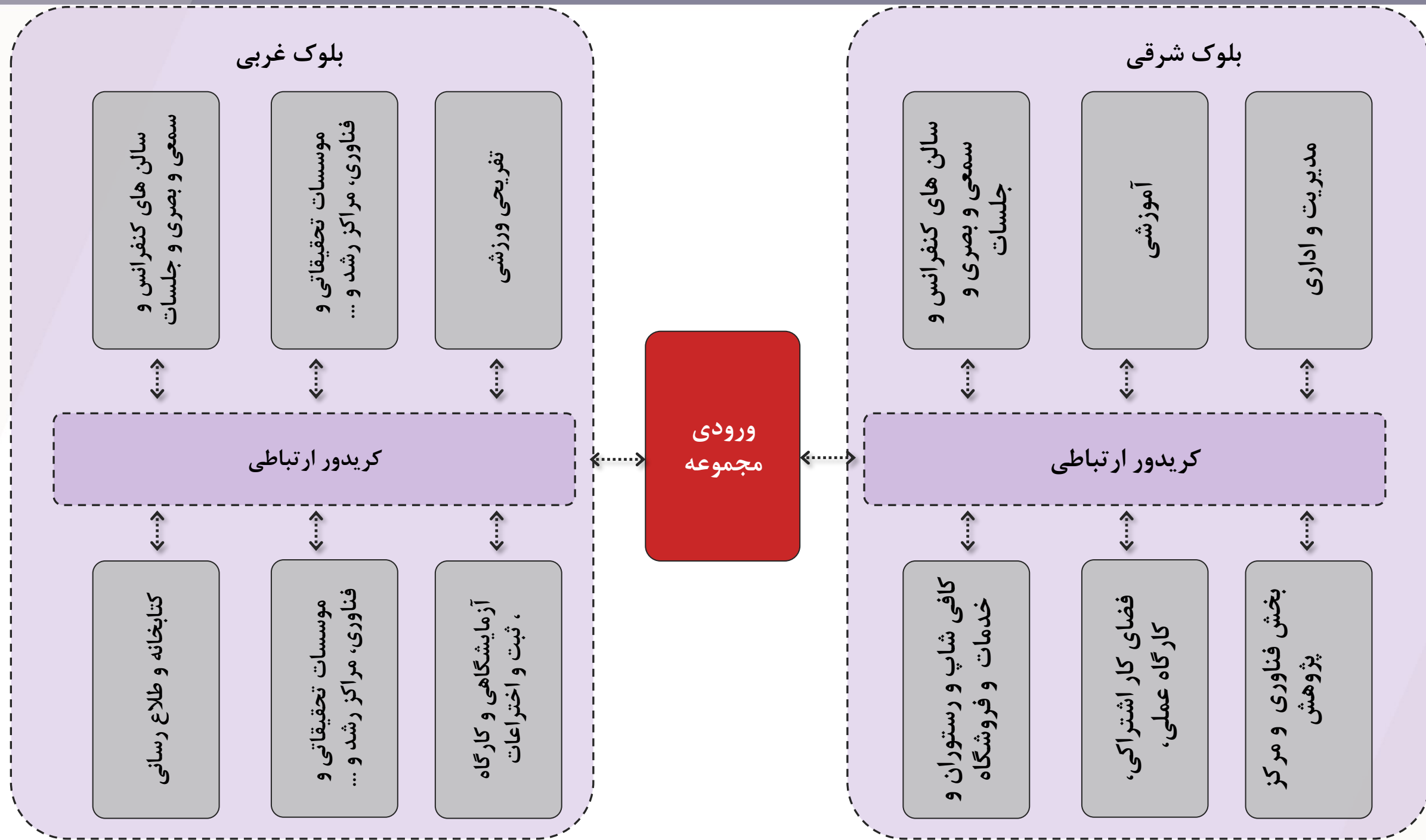
احداث پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیروودی - سنجش وضعیت محدوده



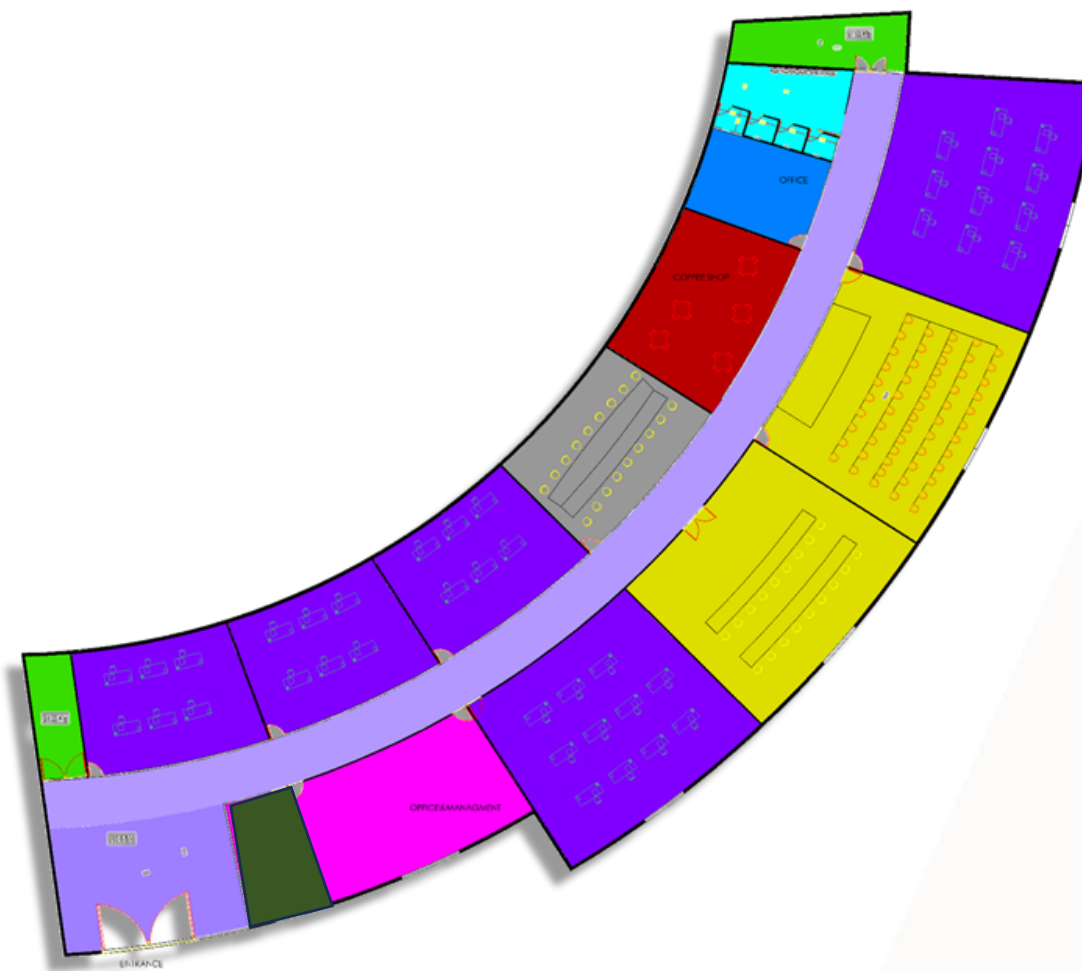
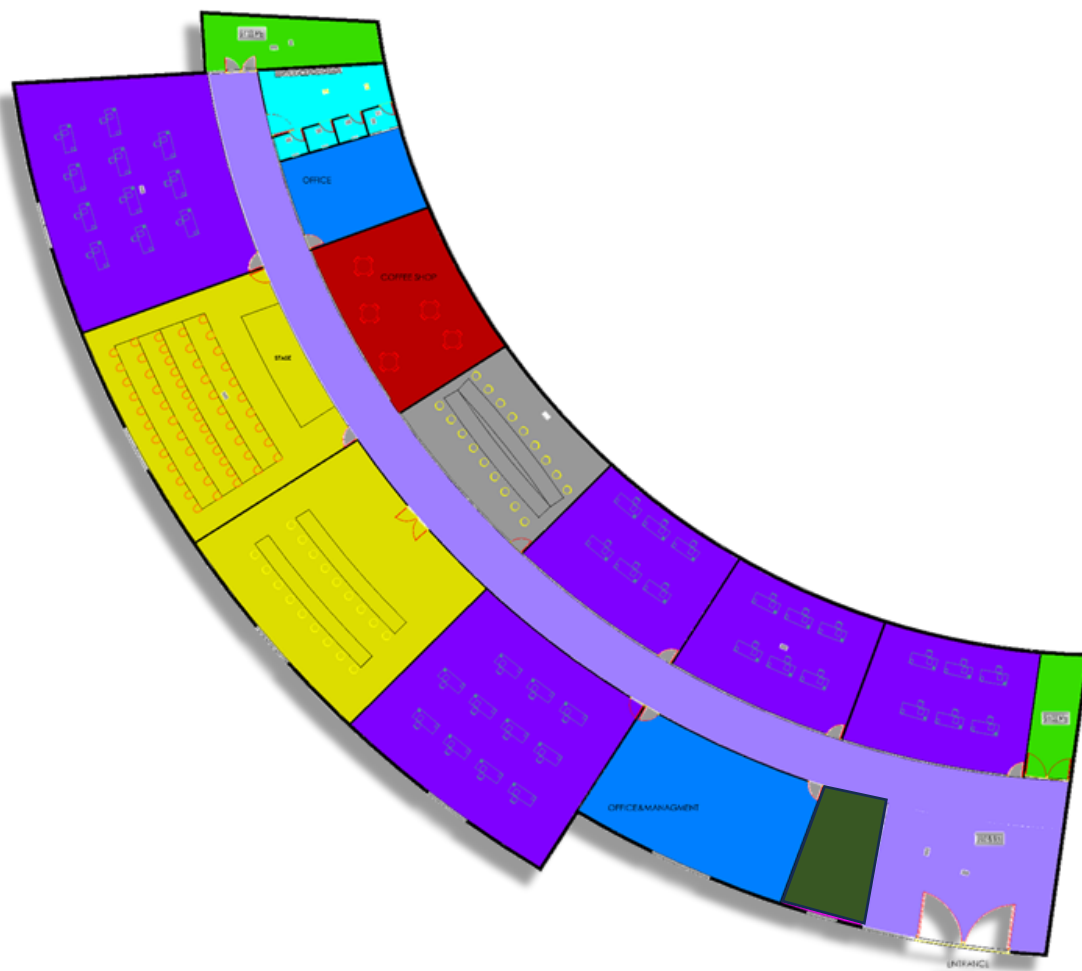
موقعیت ساختمان های پارک علم و فناوری در سایت شیروودی



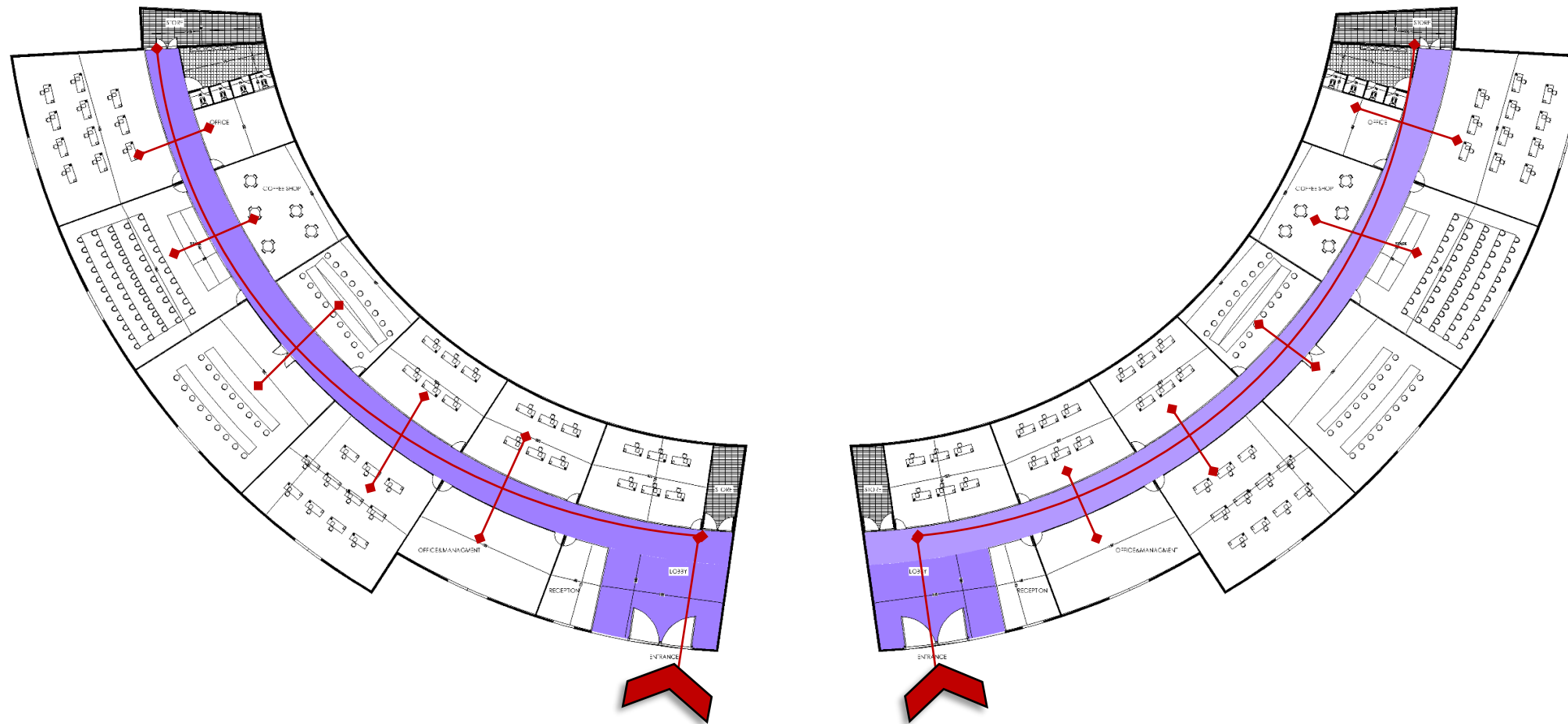
احداث پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیرودی - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی

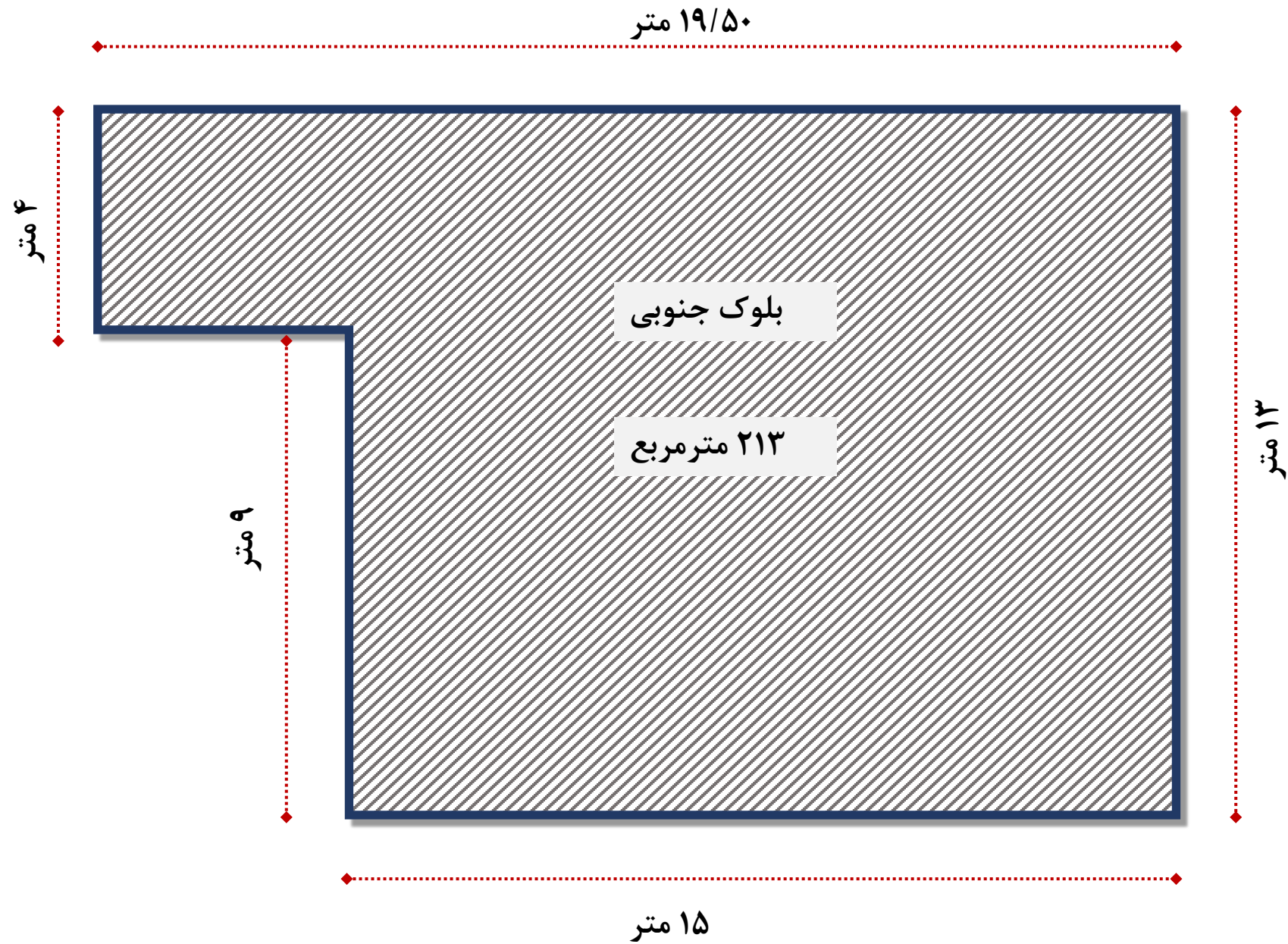


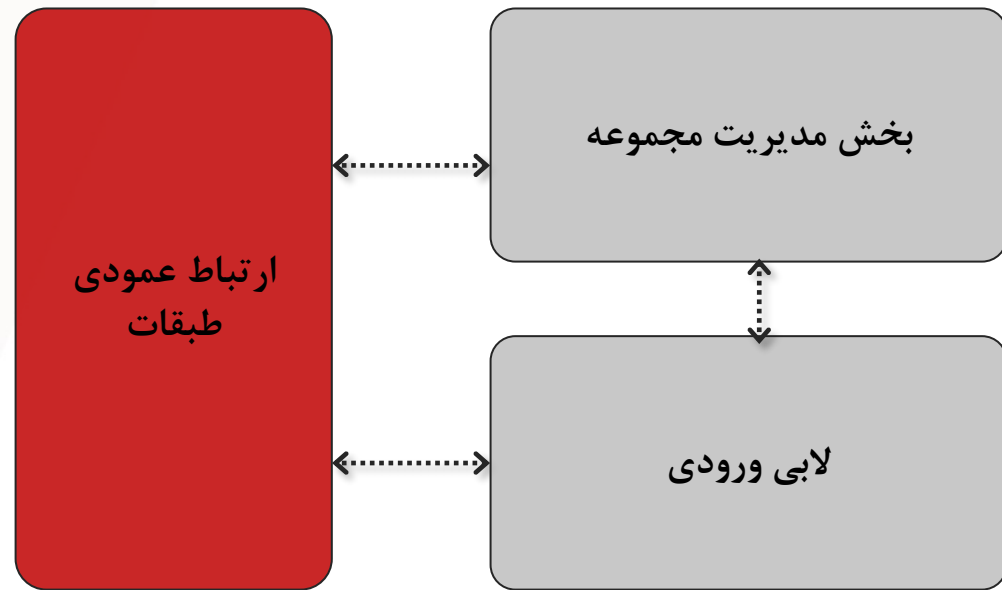
- لابی و کریدور ارتباطی
- آموزشی، موسسات
تحقیقاتی و فناوری،
دانش بنیان
- فروشگاه
- کارگاه های عملی و کار
اشتراکی
- کافی شاپ و رستوران
- سالن های کنفرانس
- اداری
- مدیریت
- پذیرش



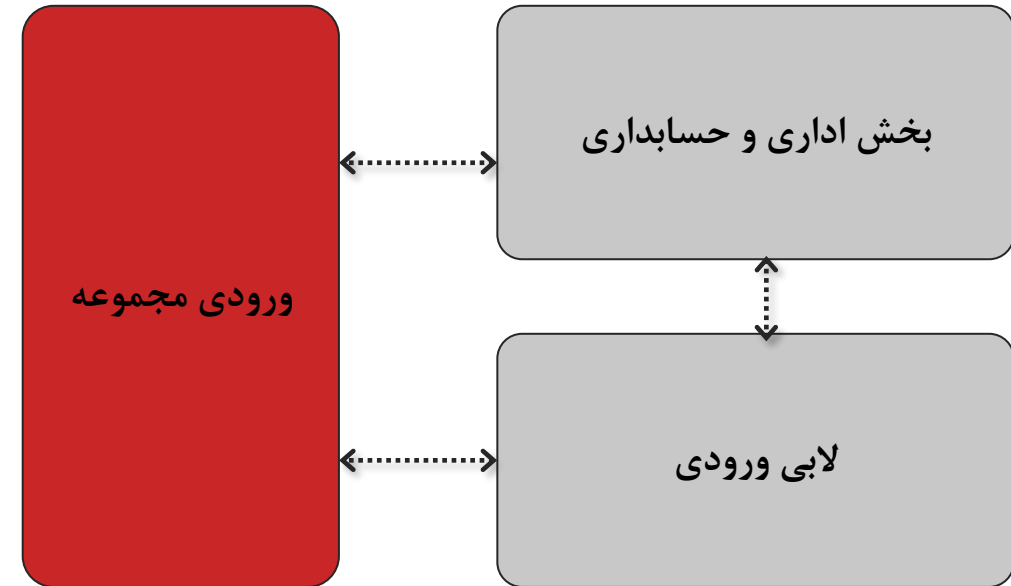
احداث پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیرودی - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی





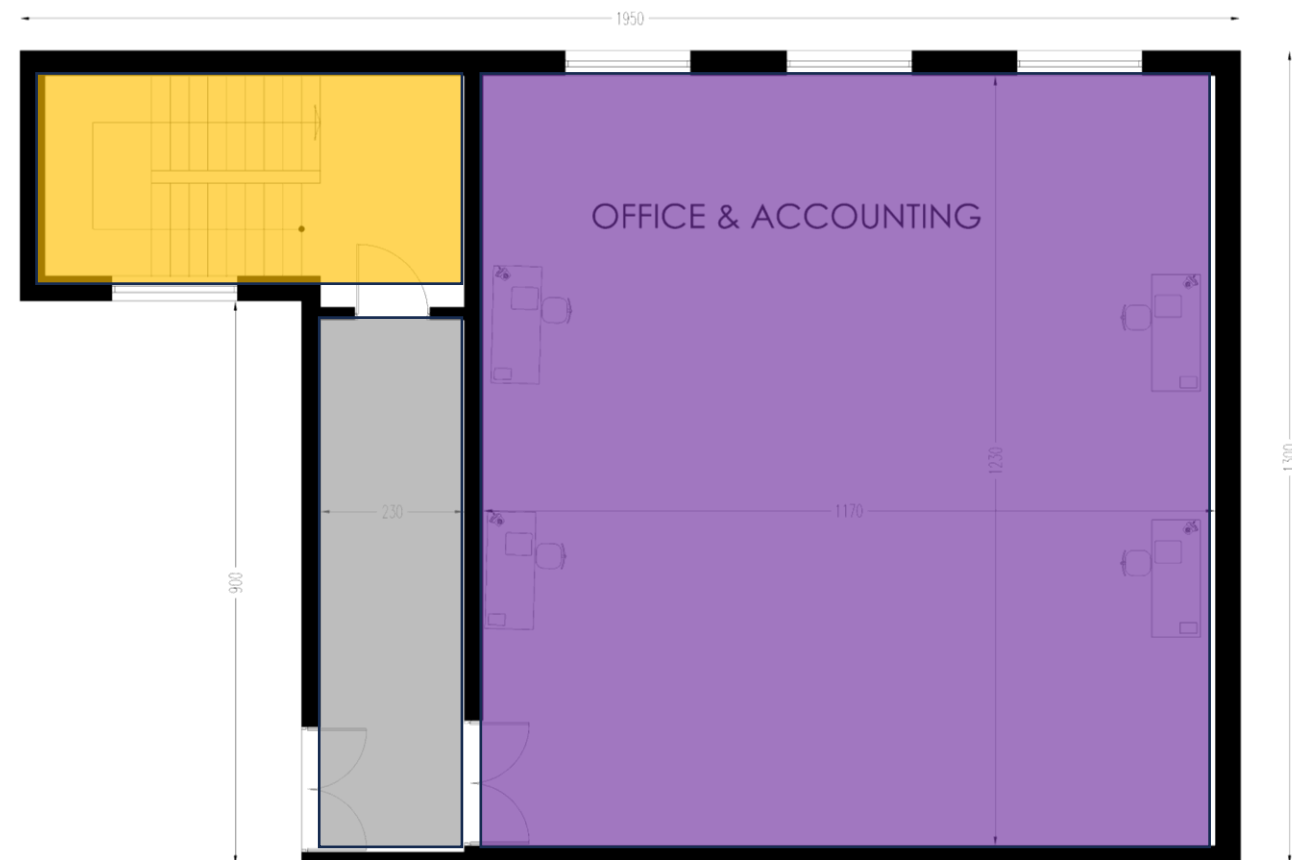
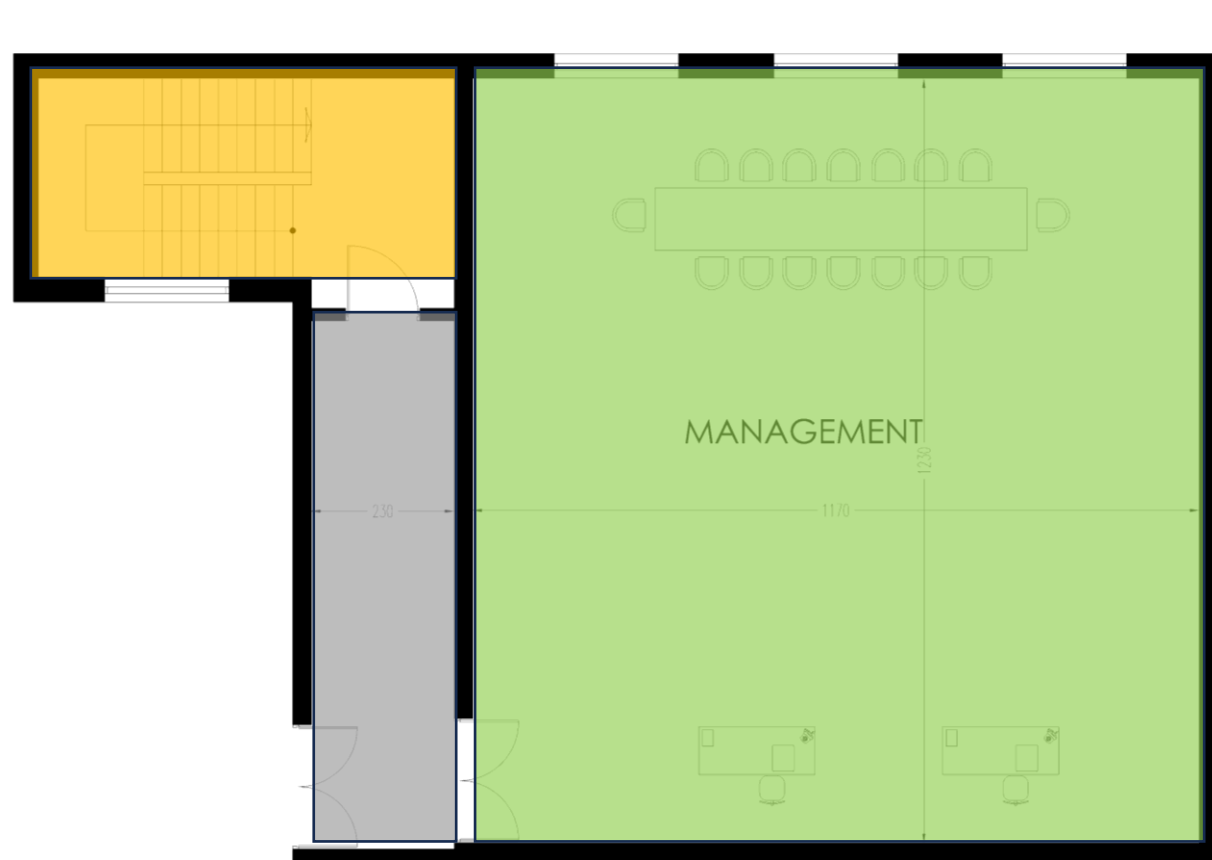


دیاگرام ارتباط فضایی طبقه اول بلوک جنوبی



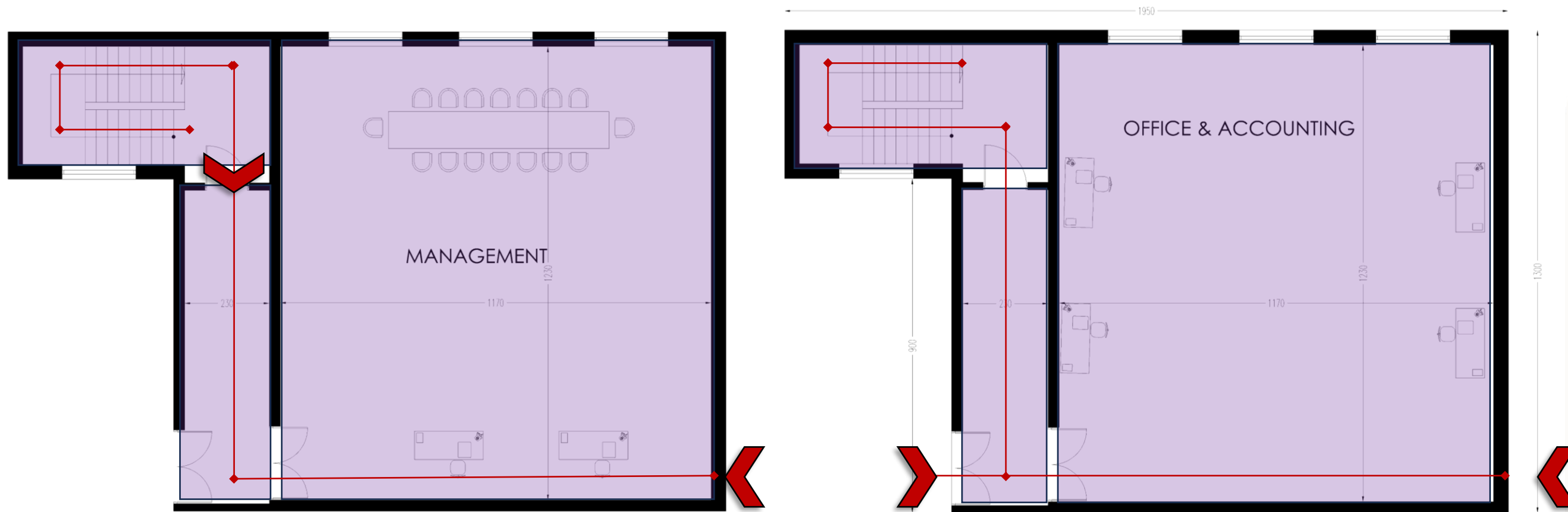
دیاگرام ارتباط فضایی همکف بلوک جنوبی

- لاهی ورودی
- ارتباط عمودی
- اداری و حسابداری
- ارتباط عمودی
- مدیریت



دیاگرام لکه گذاری بلوک جنوبی

- لاهی ورودی
- ارتباط عمودی
- اداری و حسابداری
- ارتباط عمودی
- مدیریت



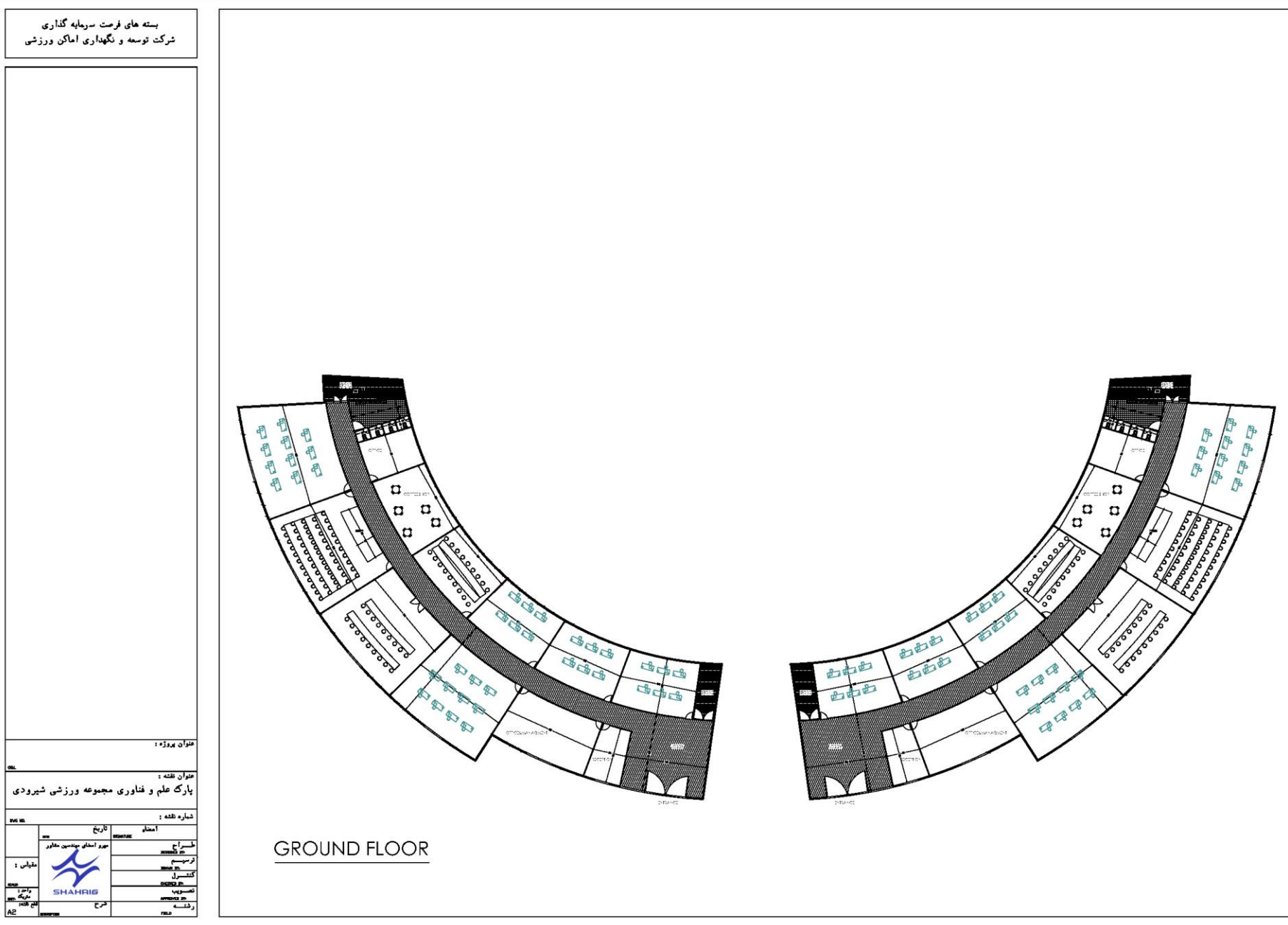
دیاگرام دسترسی بلوک جنوبی



احداث پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شهید شیروودی - برنامه ریزی فیزیکی

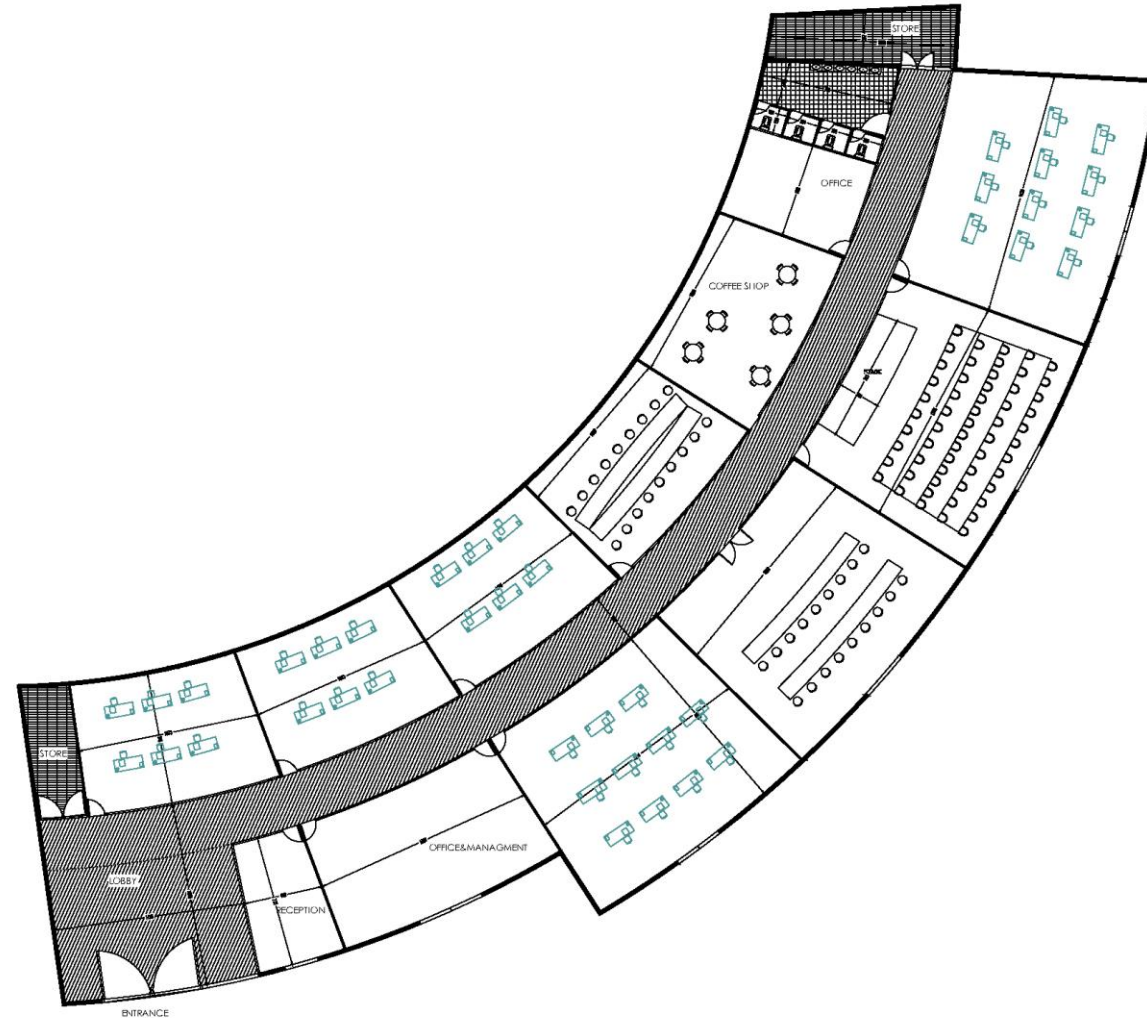
مساحت کل ساخت	تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
متر مربع	درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۳۸۹۰	۱۰۵.۸	۱۰۰.۰	۰	۱	۳۶۷۷	۳۶۷۷

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۴۲۶	اداری و مدیریت	۳۸۹۰	پارک علم و فناوری
متر مربع	۱۸۰	آموزشی		
متر مربع	۱۲۰	بخش فناوری و مرکز پژوهش		
متر مربع	۶۰	رفاهی		
متر مربع	۱۱۰	تفریحی ورزشی		
متر مربع	۲۱۰	آموزشی		
متر مربع	۲۳۰	نمایشگاه		
متر مربع	۶۹۲	لابی رسیشن و مشاعات		
متر مربع	۷۲	سرویس های بهداشتی		
متر مربع	۲۵۰	شرکت های دانش بنیان		
متر مربع	۱۳۰	فروشگاه ها		
متر مربع	۱۶۰	کافه و رستوران		
متر مربع	۱۲۰	موسسات تحقیقاتی و فناوری، مراکز رشد و ...		
متر مربع	۵۳۰	سالن های کنفرانس و سمعی و بصری و جلسات		
متر مربع	۱۵۰	کتابخانه و اطلاع رسانی		
متر مربع	۱۸۰	فضای کار اشتراکی		
متر مربع	۲۱۰	آزمایشگاهی و کارگاه		
متر مربع	۶۰	ثبت و اختراعات		





بسته های فرست سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



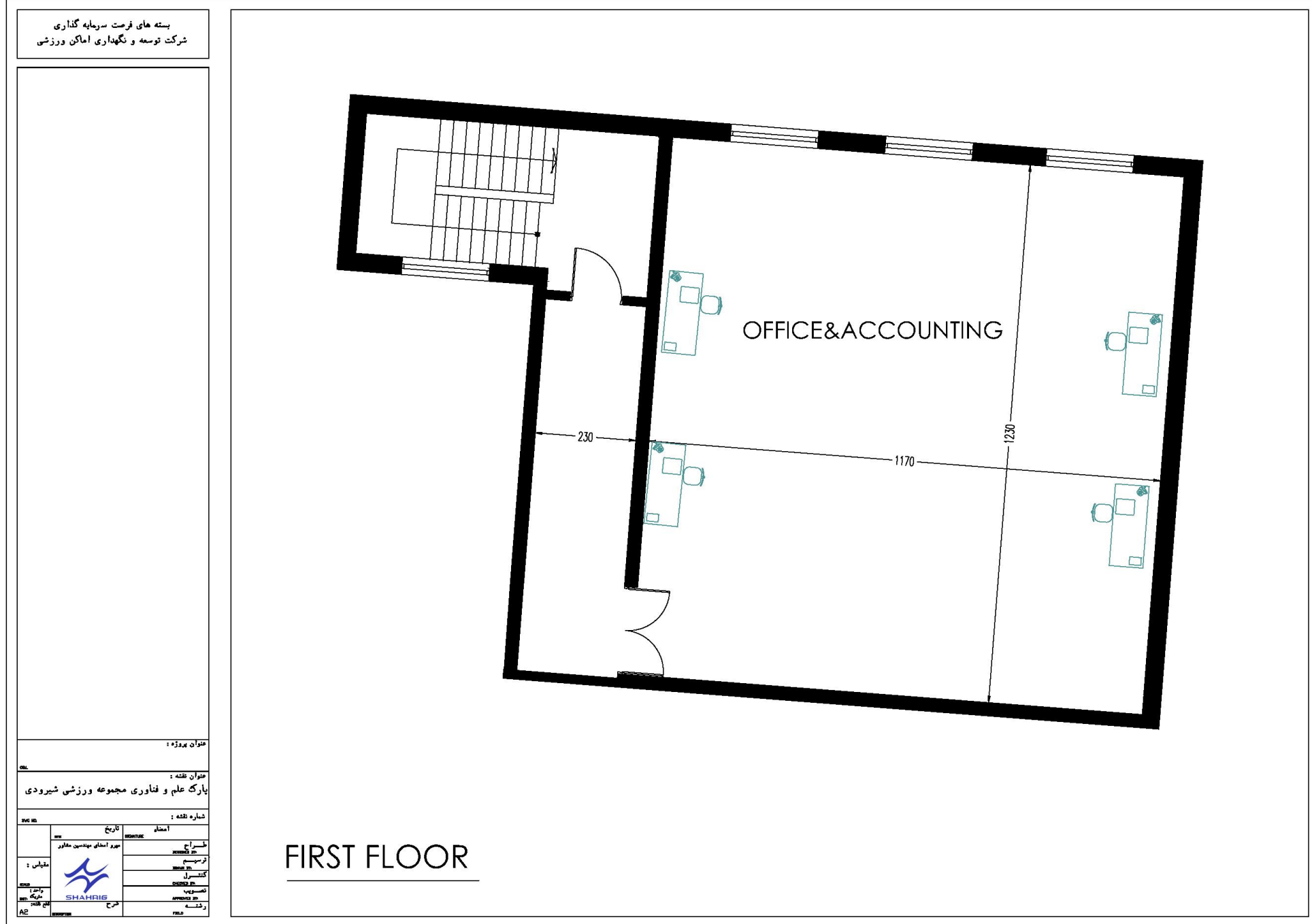
GROUND FLOOR

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :
پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شیروودی

شماره نقشه :

ردیف	تاریخ	امضاء	شرح
1	1397/05/01	مهندس	مهندس
2	1397/05/01	مهندس	مهندس
3	1397/05/01	مهندس	مهندس
4	1397/05/01	مهندس	مهندس
5	1397/05/01	مهندس	مهندس
6	1397/05/01	مهندس	مهندس
7	1397/05/01	مهندس	مهندس
8	1397/05/01	مهندس	مهندس
9	1397/05/01	مهندس	مهندس
10	1397/05/01	مهندس	مهندس



مشخصات فنی
سازه :
مقاوم سازی سازه های موجود زیر سکوها 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
تاسیسات مکانیکی:
سیستم تهویه مطبوع : هواساز - 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 اطفا و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر و UPS
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی
تاسیسات الکتریکی:
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپها، چراغها و سیستمهای کنترل روشنایی در بنا و محوطه
نور پردازی مناسب سالن
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
سیستم پخش و ضبط
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه
تامین برق و تابلو هاو ترانس و اتاق برق و فرمان
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	وال پست مطابق مقررات ملی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	دیوار چینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی	کناف و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	اداری و مدیریت
پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی	متال پانچ و نورپردازی	اپوکسی پلی اورتان	آموزشی
گچ و خاک و رنگ	متال پانچ و نورپردازی	اپوکسی پلی اورتان	بخش فناوری و مرکز پژوهش
گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	رفاهی
گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	اپوکسی پلی اورتان	تفریحی ورزشی
گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	آموزشی
پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی	متال پانچ و نورپردازی	اپوکسی پلی اورتان	نمایشگاه
پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی	متال پانچ ، تزئینات چوبی و نورپردازی	اپوکسی پلی اورتان	لابی رسپشن و مشاعات
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰	سقف های PVC یا دامپا	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	سرویس های بهداشتی

مشخصات فنی			
نازک کاری:			
نام فضا	کف	سقف	دیوار
شرکت های دانش بنیان	اپوکسی پلی اورتان	متال پانچ ، تزئینات چوبی و نورپردازی	پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی
فروشگاه ها	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰
کافه و رستوران	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	ترمو وود - چوب چپلاست و متال پانچ با نورپردازی	دیوار کوب، رنگ، متال یا چوب ، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی
موسسات تحقیقاتی و فناوری، مراکز رشد و ...	اپوکسی پلی اورتان	کناف و نورپردازی	گچ و خاک و رنگ
سالن های کنفرانس و سمعی و بصری و جلسات	موکت درجه یک ایرانی	چوب پلاست و نورپردازی (اکوستیک)	دیوارپوش چوبی و تزئینات منطبق با طرح داخلی (اکوستیک)
کتابخانه و اطلاع رسانی	موکت درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	گچ و خاک و رنگ
فضای کار اشتراکی	اپوکسی پلی اورتان	متال پانچ ، تزئینات چوبی و نورپردازی	پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی
آزمایشگاهی و کارگاه	اپوکسی پلی اورتان	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰
ثبت و اختراعات	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	متال پانچ / کناف و نورپردازی - منطبق با طراحی داخلی	پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و منطبق با طراحی داخلی
تصاویر:			
جام های شیشه دوجداره سکوریت، سنگ تراورتن و منطبق با ضوابط طرح جامع محدوده			

مشخصات فنی
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، سرویس بهداشتی.
میز و صندلی تک نفره و گروهی، وسایل آزمایشگاهی، صندلی های آمفی تئاتر، تجهیزات کامل سن و ..
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و مجموعه
تجهیزات کافه و رستوران پذیرایی به همراه مبلمان دستگاه اسپرسوساز، آسیاب قهوه، دستگاه قهوه ساز، یخچال و فریزر، آبمیوه گیری، شیکر، مخلوط کن، وافل ساز، فر و توستر، تمپر، یخ ساز، قفسه بندی، کانتر ، لوازم پاکسازی و نگهداری، مبلمان و دکور، سیستم صوتی مناسب،، تجهیزات ایمنی و بهداشتی و سایر لوازم، تجهیزات سرو، تجهیزاتی مانند سینک ظرفشویی، هود ، میز کار، شلف بندی
تجهیزات آموزشی شامل میز و صندلی، تخته سیاه یا وایت برد، لوازم التحریر، تجهیزات آزمایشگاهی، تجهیزات ورزشی، وسایل کمک آموزشی، کامپیوتر و لپ تاپ، ویدئو پروژکتور، سیستم صوتی
سیستم صوت و آکوستیک حرفه ای؛ ویدئو پروژکتور یا LED Wall مناسب، نورپردازی قابل کنترل و حرفه ای، صندلی های ارگونومیک و راحت، سیستم تهویه، گرمایش و سرمایش، تجهیزات ویدئو کنفرانس و اینترنت پایدار، سیستم برق اضطراری و ایمنی،
تجهیزات کامل سالن ها و تجهیزات تالار پذیرایی سالن اصلی میز و صندلی و دکوراسیون، میزهای گرد و مستطیل
نورپردازی و صوت شامل : چراغ های ال ای دی رنگی، پروژکتورهای نورپردازی، سیستم صوت حرفه ای، میکروفون بی سیم، اسپیکرهای بزرگ و ...
تلویزیون های بزرگ یا ویدئو وال، روزکتور و پرده نمایش، دوربین فیلمبرداری، استیج ، جایگاه و ...
مبلمان مناسب راحتی لانژ وی ای پی - شیشه سکوریت، ال سی دی های پخش و ..
تجهیزات رستوران آماده سازی غذا، پخت و پز (مانند اجاق گاز صنعتی، فر، گریل، سرخ کن)، نگهداری غذا و مواد اولیه (مانند یخچال، فریزر، کانتر گرم، سردخانه)، و شست و شو (مانند ماشین ظرفشویی، سینک صنعتی)، ظروف سرو غذا، میز و صندلی، و تجهیزات نظافت مانند جاروبرقی، مبلمان نشیمن و میز و صندلی، شلف بندی و کابینت و ...



خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۲,۰۱۰,۶۵۹	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱۸۳,۲۲۵	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۳,۶۷۷	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۷	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۸	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۹	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (DPP) (سال)
۱۲۶,۹۵۹	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۶,۴۲۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱۳۵,۴۲۷	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت

نتایج مالی - اقتصادی

- ✓ 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
۱,۲۸۳,۷۰۰	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱
۱۲۶,۹۵۹	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲
۶۰۰,۰۰۰	اجرای سیما و منظر مجموعه	۳
۲,۰۱۰,۶۵۹	جمع کل	



CAPEX

ظ	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)	
			اداری و مدیریت	۴۲۶	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰	
			آموزشی	۱۸۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			بخش فناوری و مرکز پژوهش	۱۲۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			رفاهی	۶۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			تفریحی ورزشی	۱۱۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			آموزشی	۲۱۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۹,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			نمایشگاه	۲۳۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			لابی رسیشن و مشاعات	۶۹۲	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۸,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	
			سرویس های بهداشتی	۷۲	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	
			شرکت های دانش بنیان	۲۵۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			فروشگاه ها	۱۳۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			کافه و رستوران	۱۶۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			موسسات تحقیقاتی و فناوری، مراکز رشد و ...	۱۲۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			سالن های کنفرانس و سمعی و بصری و جلسات	۵۳۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۴,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			کتابخانه و اطلاع رسانی	۱۵۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			فضای کار اشتراکی	۱۸۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			آزمایشگاهی و کارگاه	۲۱۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۹,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			ثبت و اختراعات	۶۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
			جمع کل هزینه های ساخت					۱,۲۸۳,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۱۲,۳۱۲
۲	هزینه مصرف انرژی	۱,۸۹۴
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۹۴۷
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۱,۸۹۴
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۵۶۸
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۹۴۷
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۳۷۹
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۶,۴۲۰
جمع کل		۲۵,۳۶۲

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۳	۲۰۰	۴,۱۰۴	۱۲,۳۱۲
جمع			۱۲,۳۱۲



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٪	۷۰٪	۷۵٪	۸۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪



درآمد

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها و برگزاری رویدادها)					
ردیف	عنوان درآمد	مساحت (متر مربع)	مورد اجاره / رویداد	هزینه اجاره ماهیانه / رویداد (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	رستوران و کافی شاپ	۱۶۰	۱	۱,۲۰۰	۱۴,۴۰۰
۲	فروشگاه	۱۳۰	۱	۱,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۳	فضای کار اشتراکی	۱۸۰	۱	۹۰۰	۱۰,۸۰۰
۴	اداری و مدیریت	۴۲۶	۱	۲,۵۰۰	۳۰,۰۰۰
۵	آزمایشگاه و کارگاه	۲۱۰	۱	۱,۲۰۰	۱۴,۴۰۰
۶	فضای استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان	۲۵۰	۱	۱,۳۰۰	۱۵,۶۰۰
۷	بخش فناوری و مرکز پژوهش	۱۲۰	۱	۶۵۰	۷,۸۰۰
۸	نمایشگاه	۲۳۰	۱	۱,۲۰۰	۱۴,۴۰۰
۷	سالن کتفرانس	۵۳۰	۳۰	۳,۰۰۰	۹۰,۰۰۰
	جمع کل	۲,۲۳۶	-	-	۲۰۹,۴۰۰



جریان نقدی پروژه (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۱۸۳.۲۲۵	۲۴۵.۳۹۱	۳۲۷.۱۸۸	۴۶۰.۱۰۷	۵۷۵.۱۳۴	۷۱۸.۹۱۸	۸۹۸.۶۴۷	۱.۱۲۳.۳۰۹	۱.۴۰۴.۱۳۶
هزینه های سرمایه ای	۲۰.۱۰.۶۵۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۲۳.۶۷۷	۲۹.۵۹۶	۳۶.۹۹۵	۴۶.۲۴۴	۵۷.۸۰۵	۷۲.۲۵۶	۹۰.۳۲۰	۱۱۲.۹۰۰	۱۴۱.۱۲۵
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر ((L	۰	۶.۰۰۰	۷.۵۰۰	۹.۳۷۵	۱۱.۷۱۹	۱۴.۶۴۸	۱۸.۳۱۱	۲۲.۸۸۸	۲۸.۶۱۰	۳۵.۷۶۳
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۴۲۰	۵۲۵	۶۵۶	۸۲۰	۱.۰۲۵	۱.۲۸۲	۱.۶۰۲	۲.۰۰۳	۲.۵۰۳
جریان نقدی آزاد پروژه	-۲۰.۱۰.۶۵۹	۱۵۳.۱۲۸	۲۰۷.۷۶۹	۲۸۰.۱۶۱	۴۰۱.۳۲۴	۵۰۱.۶۵۵	۶۲۷.۰۶۹	۷۸۳.۸۳۷	۹۷۹.۷۹۶	۱.۲۲۴.۷۴۵
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۲۰.۱۰.۶۵۹	(۱.۸۵۷.۵۳۱)	(۱.۶۴۹.۷۶۲)	(۱.۳۶۹.۶۰۱)	(۹۶۸.۲۷۶)	(۴۶۶.۶۲۱)	۱۶۰.۴۴۸	۹۴۴.۲۸۵	۱.۹۲۴.۰۸۱	۳.۱۴۸.۸۲۶

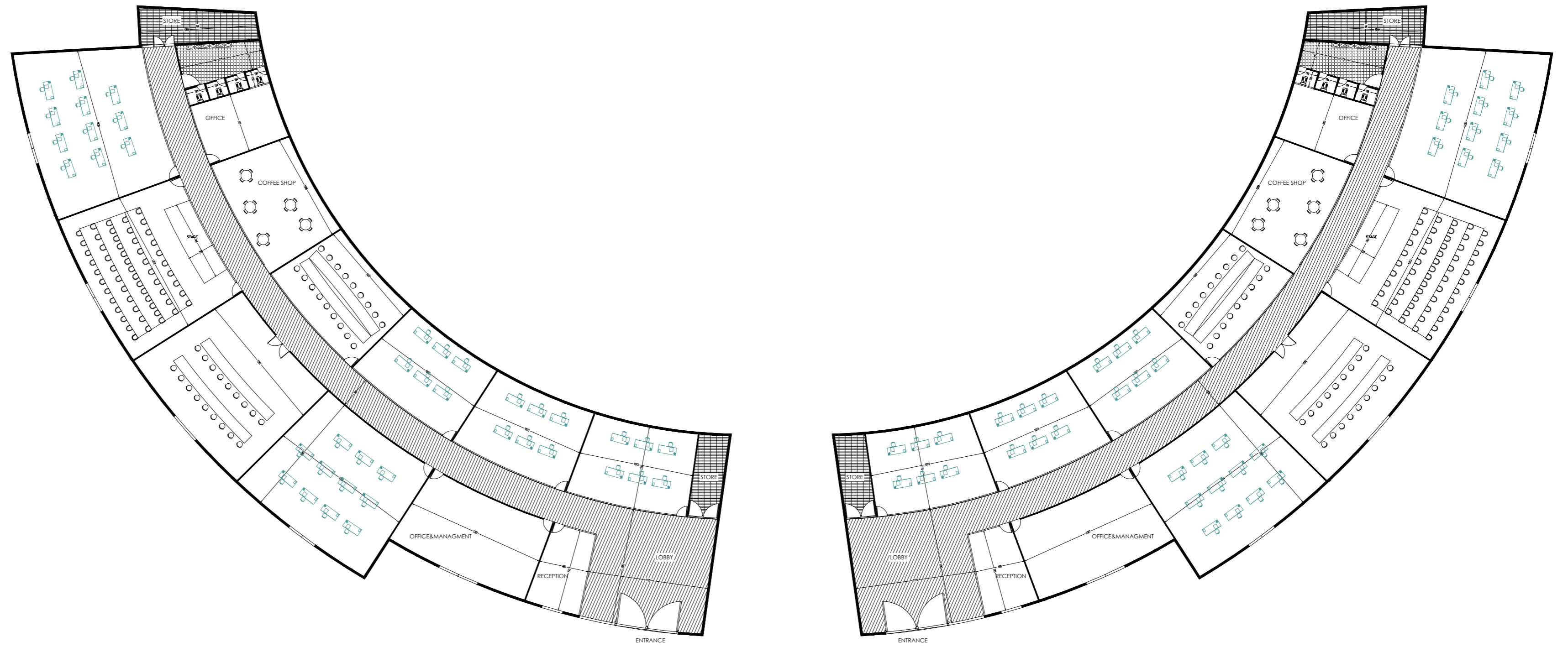


تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۲۳٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	-۲۰٪
۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	-۱۵٪
۲۴٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	-۱۰٪
۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	-۵٪
۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۸٪	۲۷٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	۰٪
۲۷٪	۲۸٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۵٪
۲۸٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۵٪	۱۰٪
۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۵٪	۳۶٪	۱۵٪
۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۶٪	۳۷٪	۲۰٪

تغییر در درآمدها

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



GROUND FLOOR

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شیروزی

شماره نقشه :

DATE	تاریخ	SIGNATURE	امضاء
			طراح
			DESIGNED BY:
			ترسیم
			DRAWN BY:
			کنترل
			CHECKED BY:
			نمونه
			APPROVED BY:
			رشته
			FIELD

مقیاس :



SCALE:

واحد:

متریک

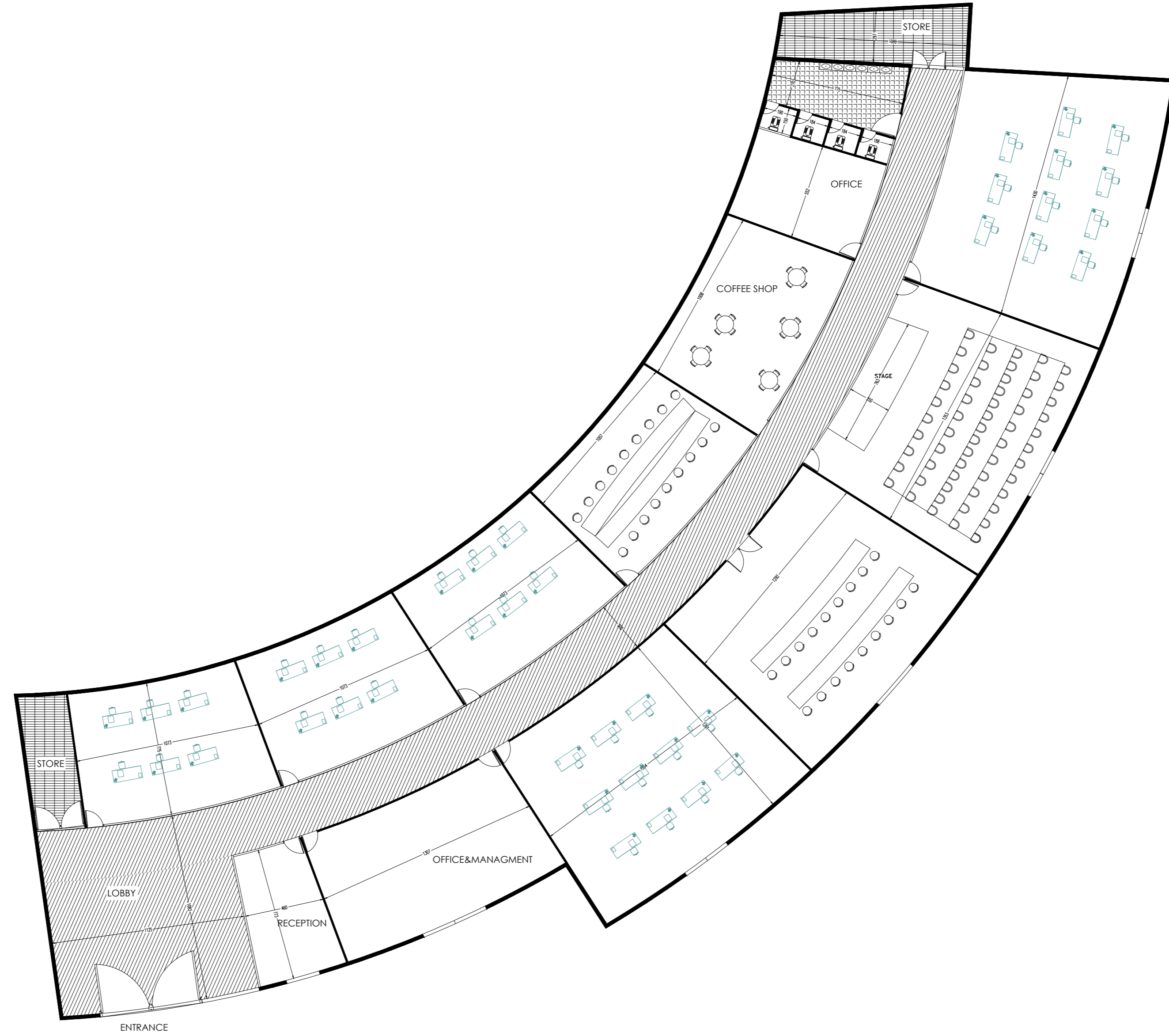
UNIT:

نقشه:

A2

DESCRIPTION

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



GROUND FLOOR

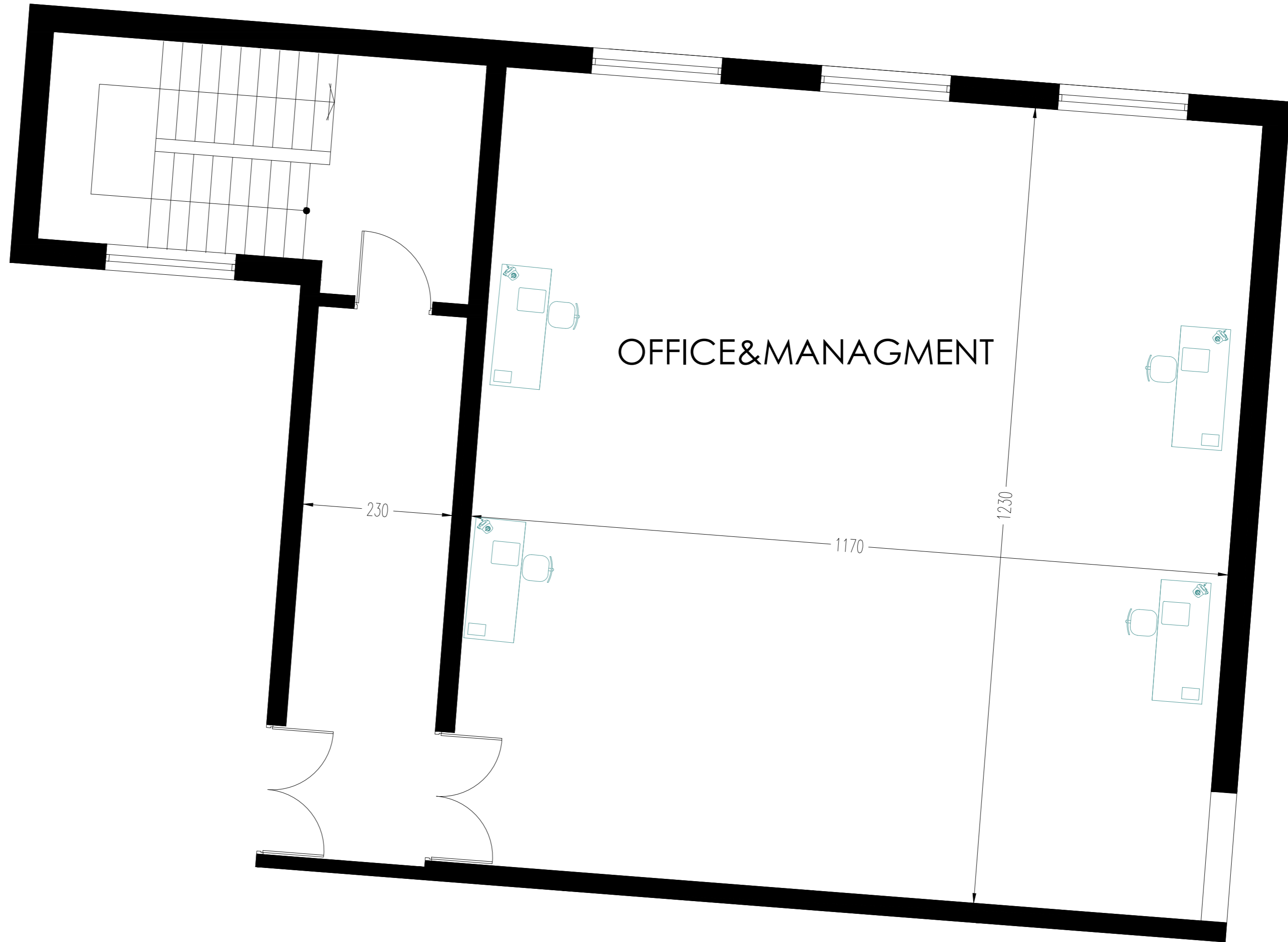
عنوان پروژه :

عنوان نقشه :
پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شیرودی

شماره نقشه :

DWG NO.		تاریخ		امضاء	
DATE		SIGNATURE		DESIGNED BY:	
مقیاس :		مهره امتهای مهندسین مشاور		توسعه	
SCALE:		SHAHRIQ		DRAWN BY:	
واحد :		شرح		CHECKED BY:	
متریک :		رشته		APPROVED BY:	
قطع نقشه :		FIELD		FIELD	
A2		DESCRIPTION		FIELD	

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



GROUND FLOOR

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شیروزی

شماره نقشه :

DWG NO.		تاریخ		امضاء	
		DATE	SIGNATURE		
		مهر و امضای مهندسین مشاور		طراح	
				DESIGNED BY:	
				ترسیم	
				DRAWN BY:	
				کنترل	
				CHECKED BY:	
				نمونه	
				APPROVED BY:	
				رشته	
		شرح		FIELD	
A2		DESCRIPTION			

مقیاس :

SCALE:

واحد :

متریک

UNIT:

قطع نقشه:

A2

مقیاس :

SCALE:

واحد :

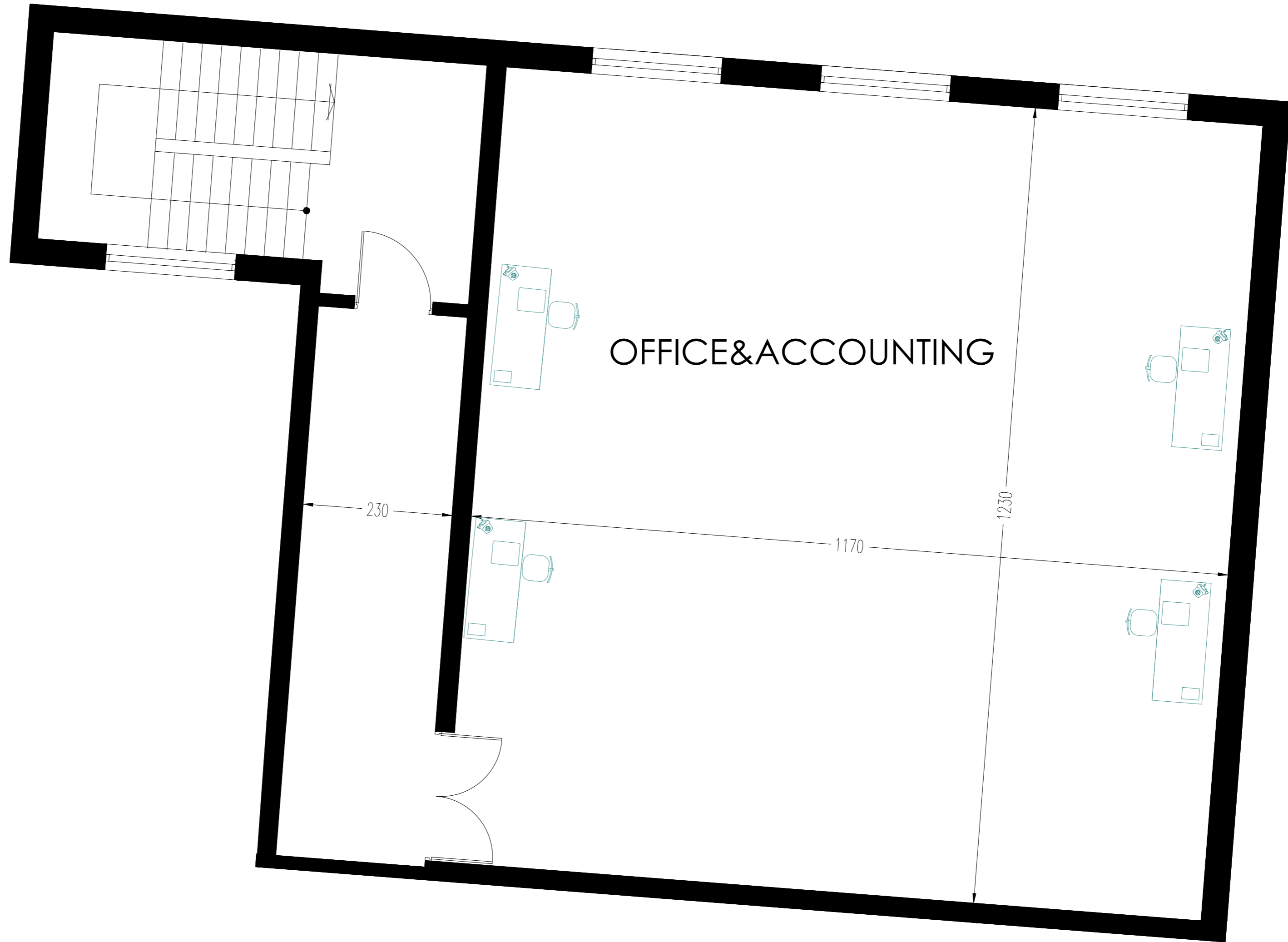
متریک

UNIT:

قطع نقشه:

A2

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



FIRST FLOOR

عنوان پروژه :

OBJ: عنوان نقشه :
پارک علم و فناوری مجموعه ورزشی شیرودی

DWG NO: شماره نقشه :

تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE
مهر و امضای مهندسین مشاور	طراح DESIGNED BY:
مقیاس :	ترسیم DRAWN BY:
	کنترل CHECKED BY:
SCALE: واحد:	مسئوب APPROVED BY:
UNIT: متریک	رشته FIELD:
UNIT: قطع نقشه:	
A2	DESCRIPTION

