

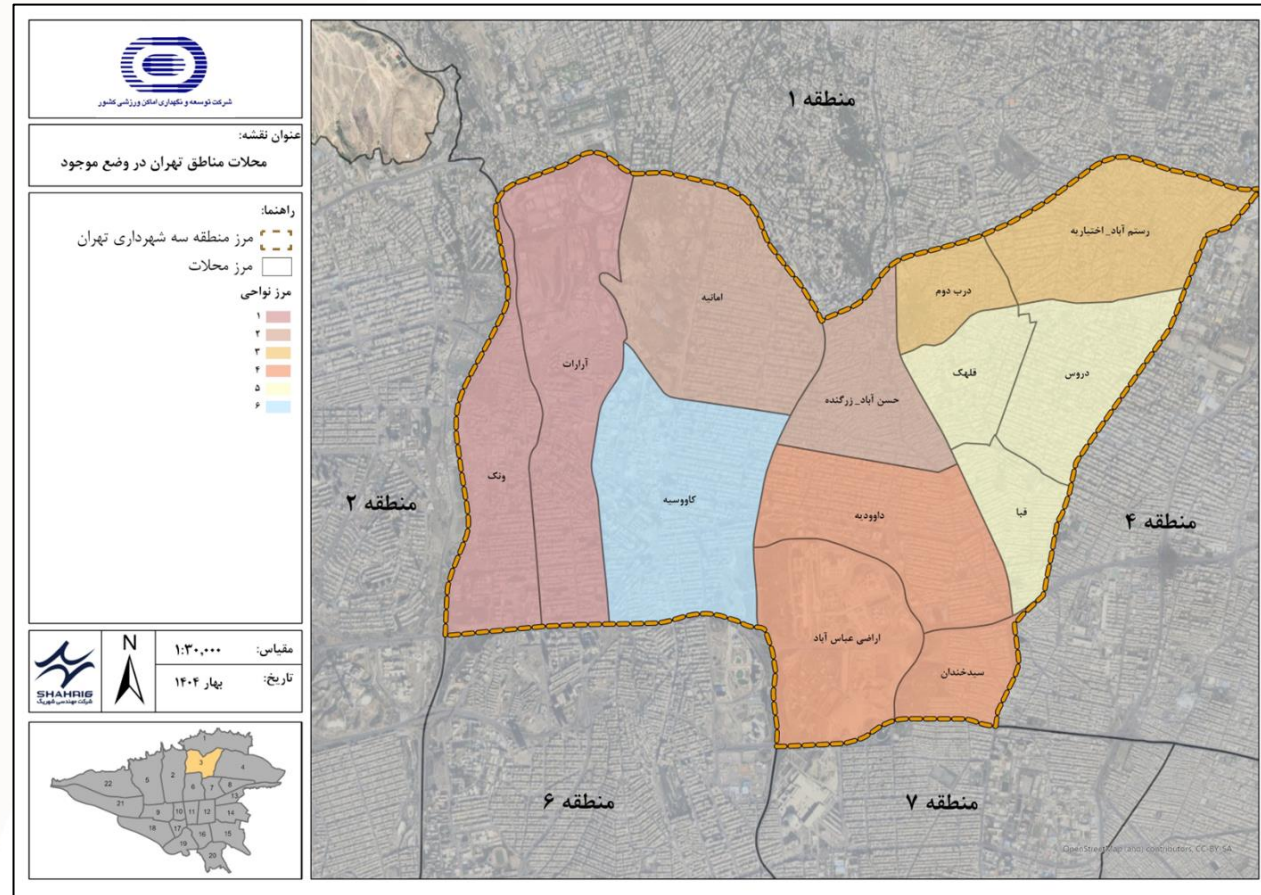


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

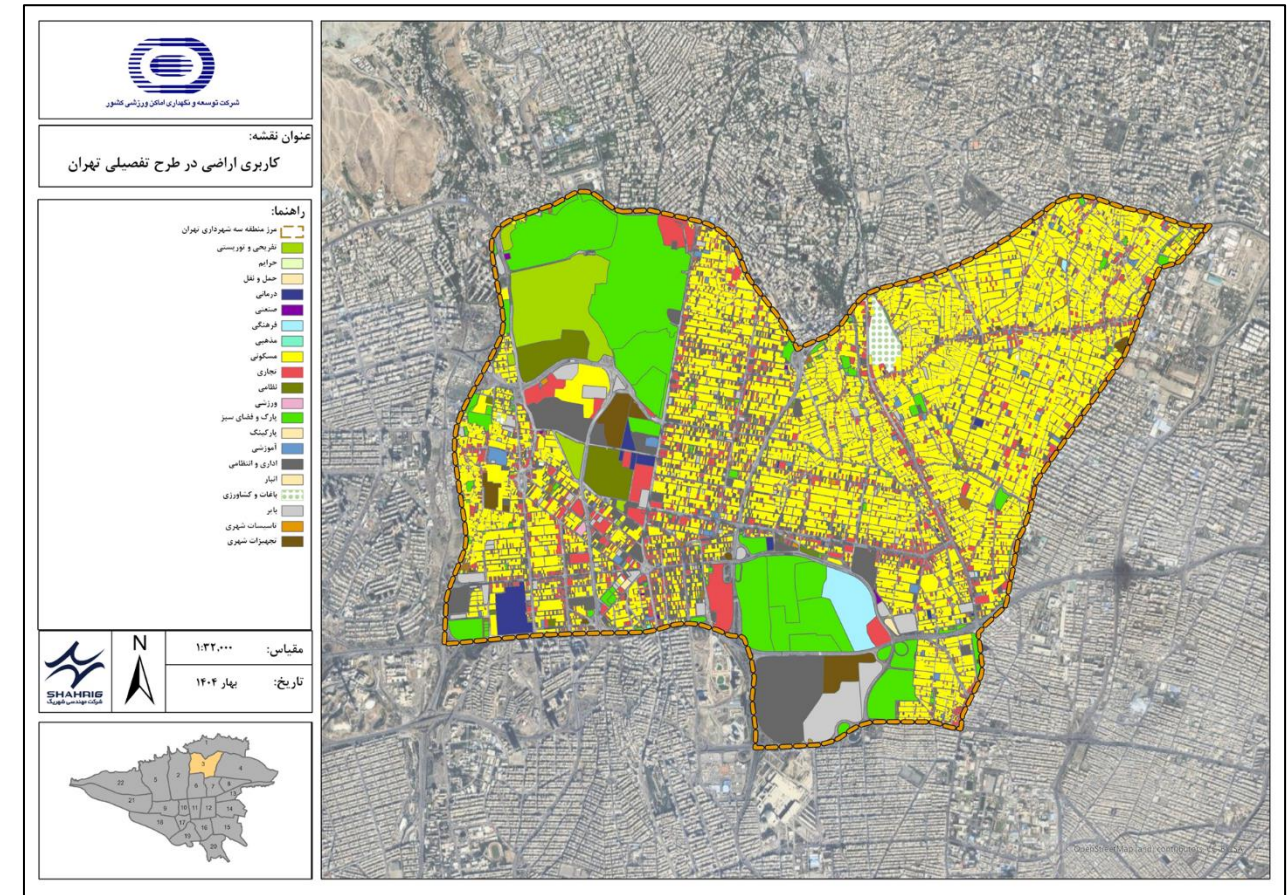
استخر چهار فصل بانوان مجموعه ورزشی انقلاب



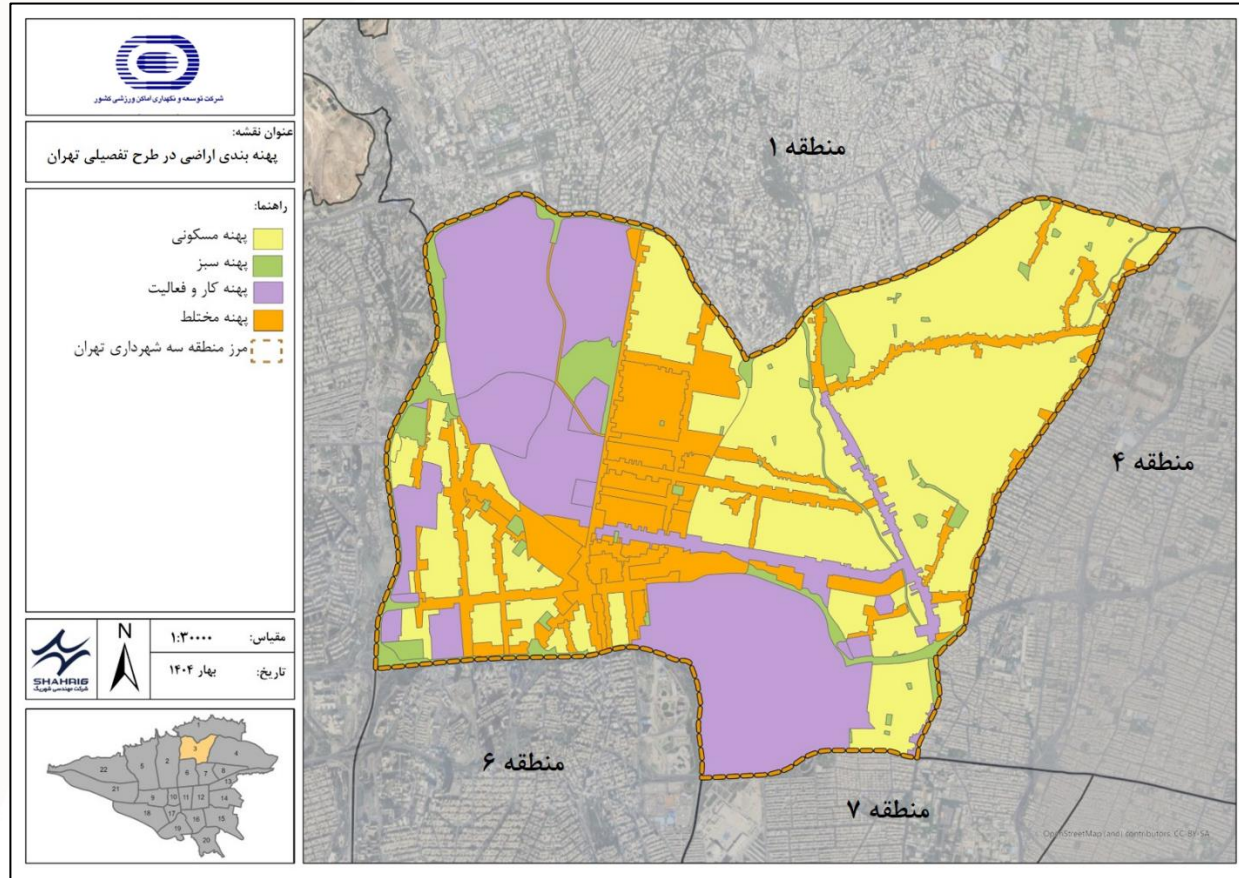
شرکت مهندسی شهریگ
Shahrig Engineering co



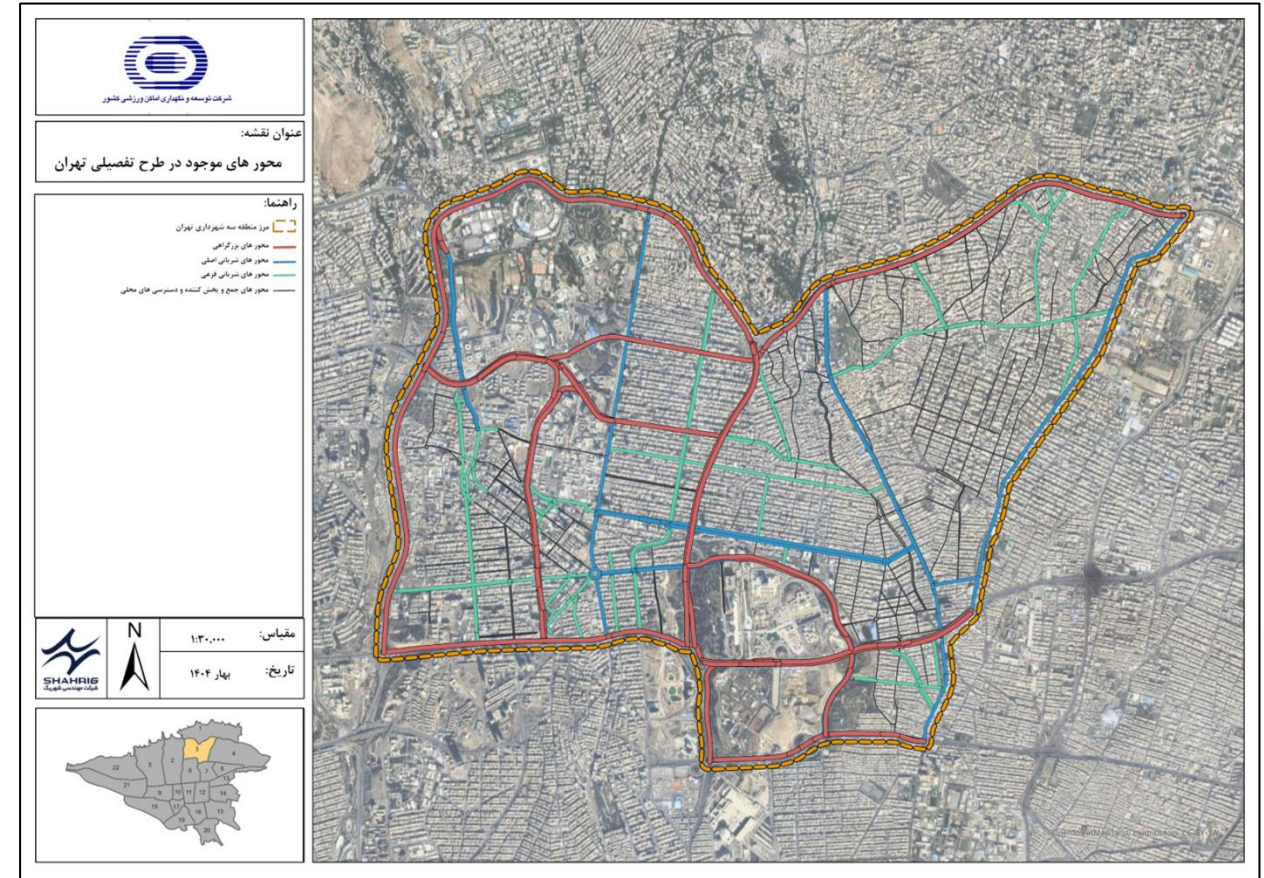
منطقه ۳ تهران



کاربری اراضی منطقه ۳ تهران



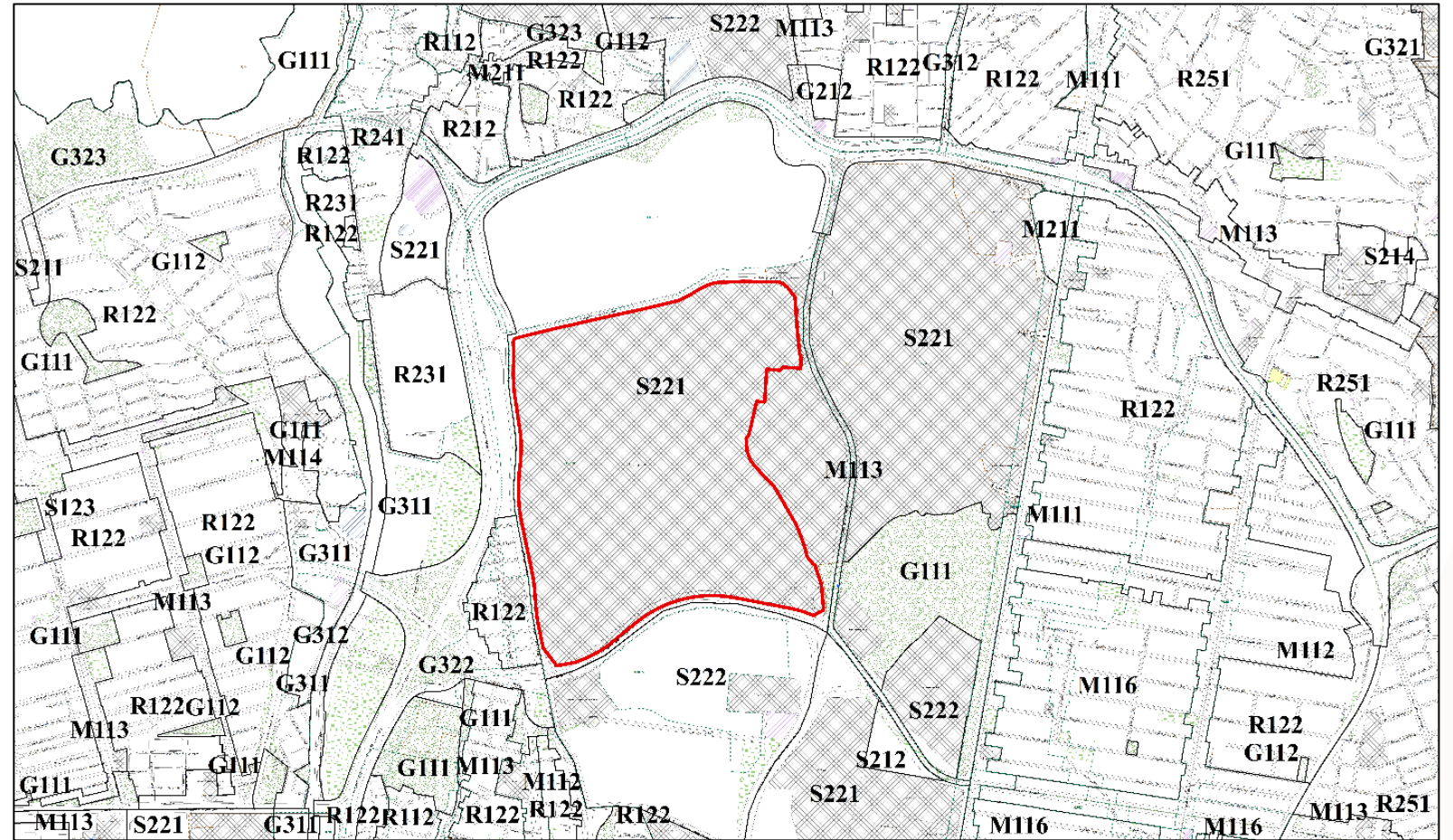
پهنه بندی



شبکه معابر



حوزه بلا فصل



پهنه مذکور در طرح تفصیلی



پیشینه مطالعات و نقشه های تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده



طرح تفصیلی محدوده



وضعیت موجود محدوده

منطقه ۳ تهران یکی از بهترین مناطق کلانشهر تهران است. بسیاری از کاربریها با حوزه عملکردی در سطح شهر و حتی ملی در این منطقه از تهران استقرار یافته اند. با بررسی کاربریهای همجوار مجموعه ورزشی انقلاب این نکته به وضوح مبین این موضوع است.

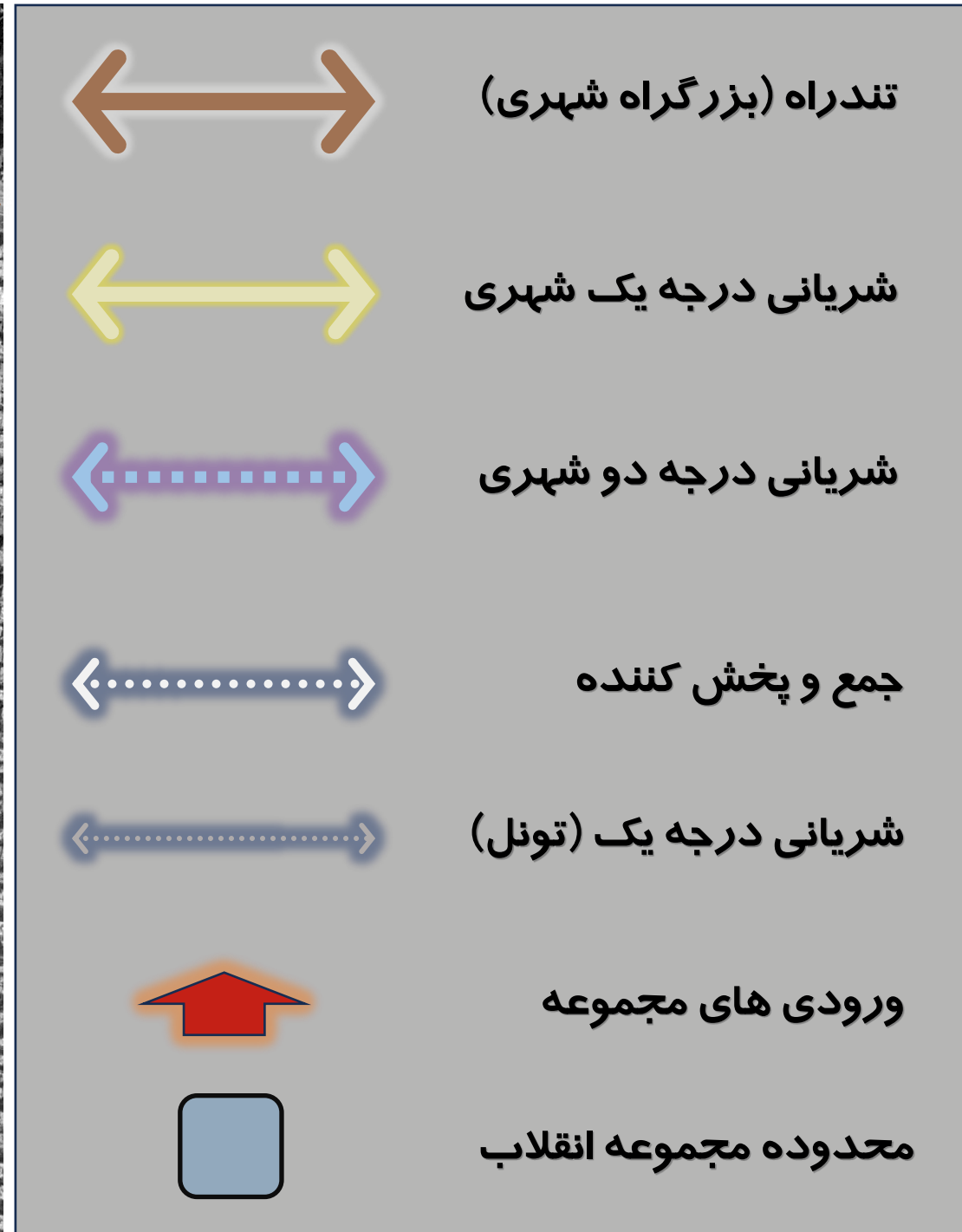
استقرار مجموعه مرکزی صدا و سیما کشور در شرق مجموعه که مهمترین کاربری فرهنگی کل کشور محسوب میشود.

استقرار نمایشگاه بین المللی تهران در شمال مجموعه که مهمترین مرکز نمایشگاهی بین المللی پایتخت است.

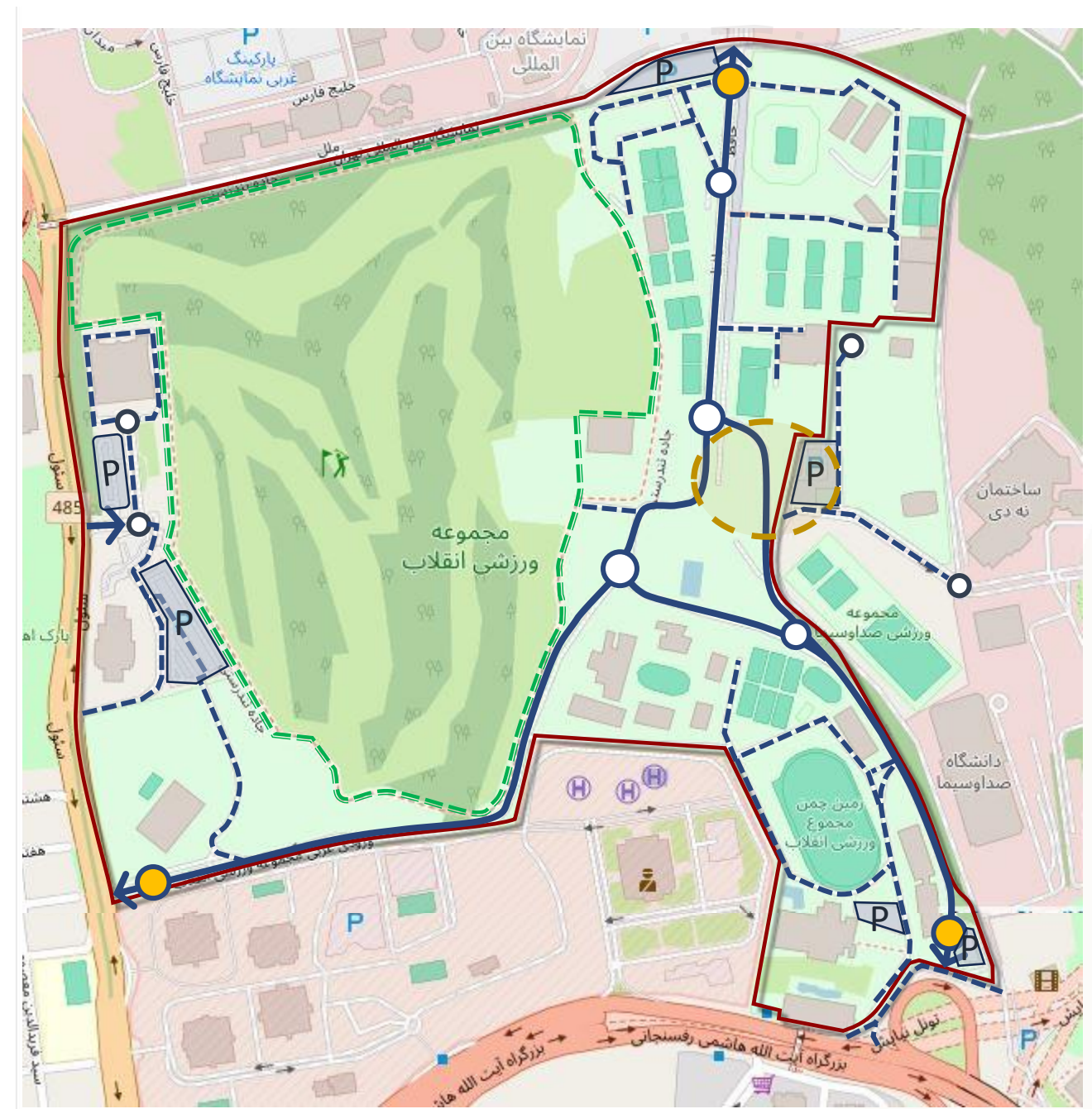
بوستان ملت در جنوب شرق محدوده که از بهترین کاربریهای سبز شهری تهران بوده، در کنار پردیس سینمایی ملت که یکی از شناخته شده ترین پردیسهای سینمایی کشور است.

بیمارستان قلب شهید رجایی به عنوان کاربری درمانی با عملکرد فراشهری. مجموعه اداری - انتظامی سپاه (قرارگاه ثارالله) در جنوب مجموعه به همراه بخشهای اداری مربوطه در جنوب مجموعه ورزشی انقلاب.





پیشینه مطالعات و نقشه های تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده



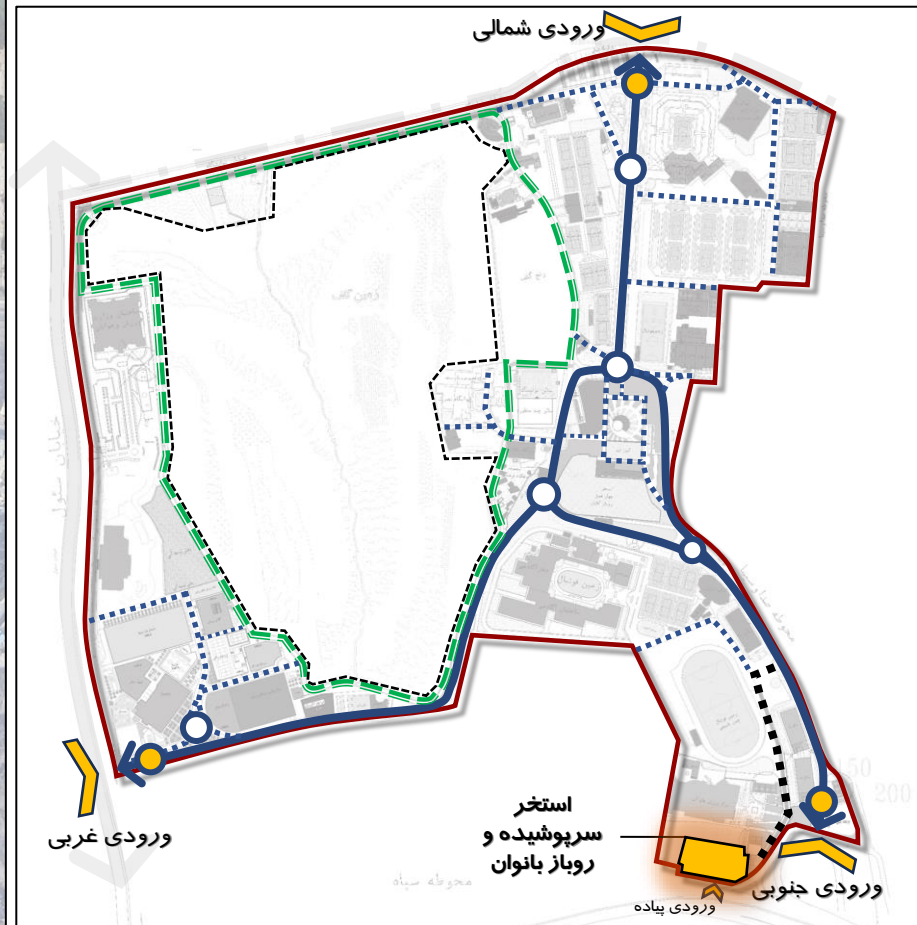
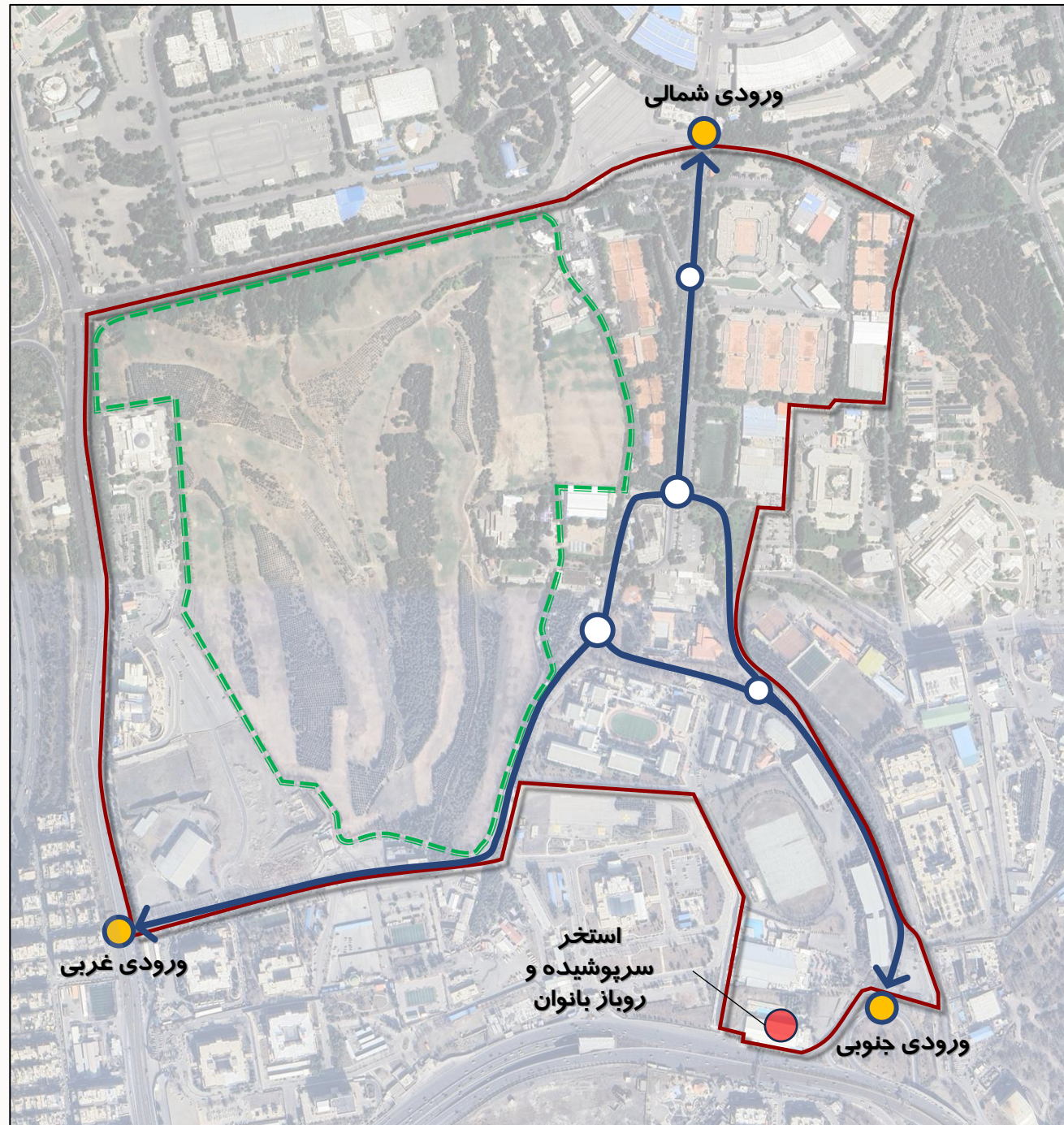
موقعیت و نوع پروژه:

پروژه نوسازی استخر چهارفصل بانوان از نوع بهسازی و نوسازی تجهیزات موجود است. بنای ساختمان استخر نوساز بوده و نوسازی در این ساختمان شامل تعمیرات بنا و تجهیزات خواهد بود، این استخر در جنوبی ترین بخش مجموعه ورزشی انقلاب قرار دارد.

دسترسی به محل پروژه:

ورودی جنوبی مجموعه انقلاب در مجاورت استخر قرار دارد. کاربران با وسیله نقلیه میتوانند از طریق ورودی جنوبی به استخر مراجعه کنند.

استخر بانوان تنها مکان ورزشی مجموعه انقلاب است که بصورت مستقیم از طریق کنارگذر بزرگراه آیت الله رفسنجانی (نیایش) برای پیاده قابل دسترس است.

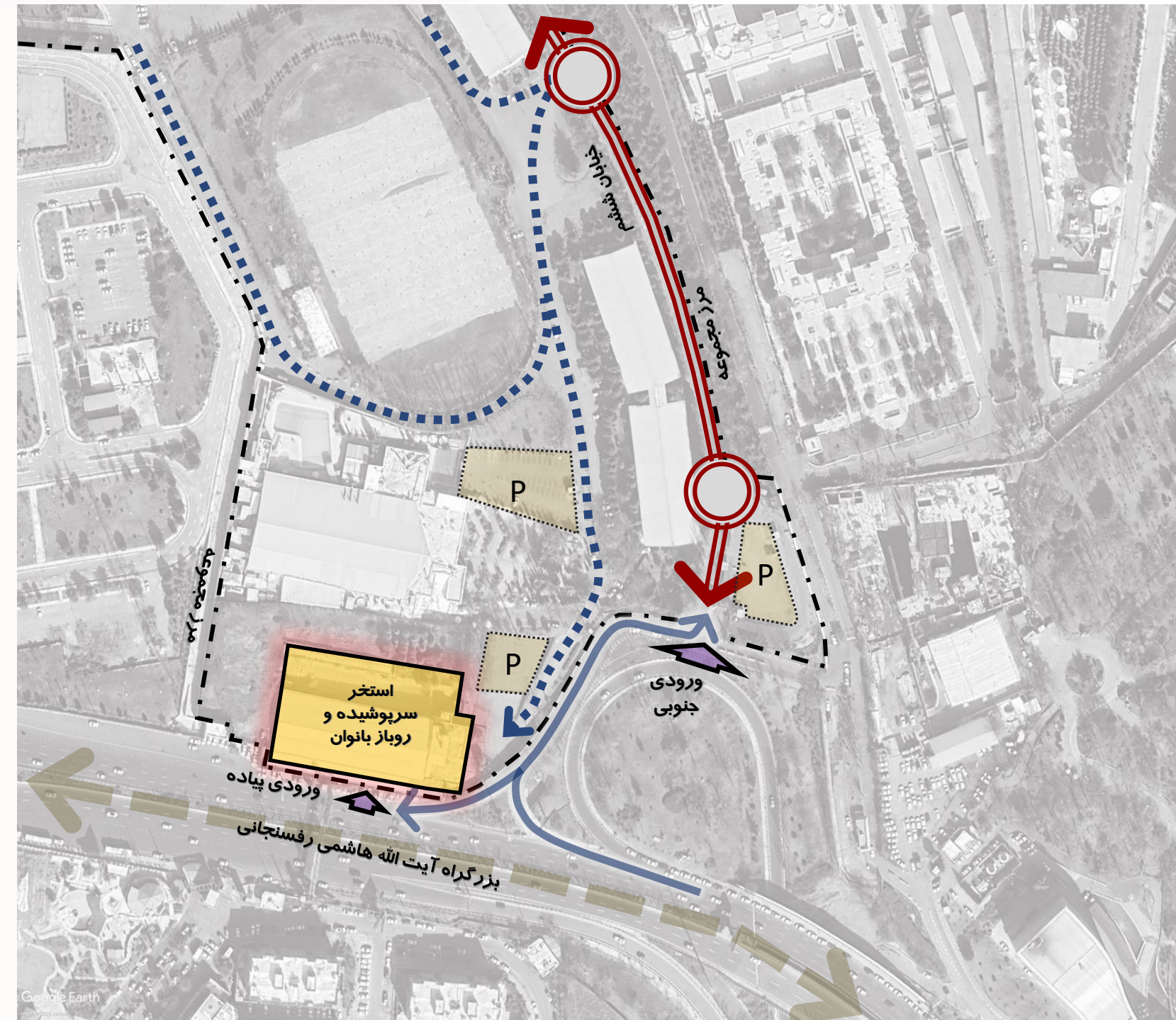


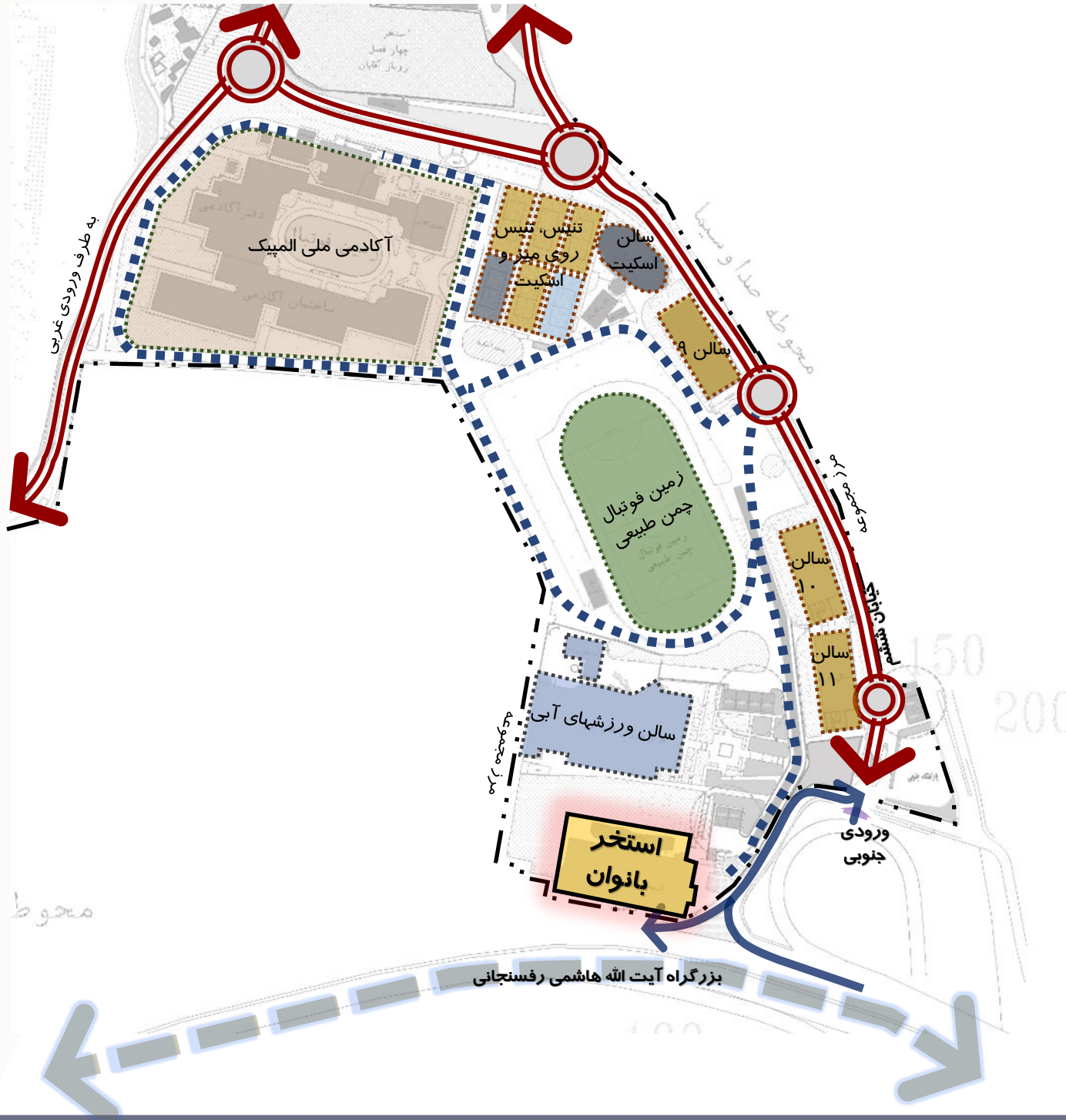
شبکه راه ها و دسترسی ها، در محدوده پروژه:

ورودی های مجموعه استخر روباز و سرپوشیده بانوان در شرق و جنوب آن تعبیه شده است. ورودی جنوبی صرفا پیاده بوده و به کنار گذر بزرگراه نیایش باز میشود.

ورودی اصلی استخر در شرق آن واقع شده که کاربران از طریق محور فرعی منتهی به خیابان ششم میتوانند به ورودی جنوبی دسترسی یابند.

در حوزه بلا فصل استخر سه محوطه جهت پارک خودرو اختصاص یافته است که نیاز مراجعین به فضای پارک خودرو را تامین میکنند.





اماکن و کاربریهای پیرامون محدوده پروژه:

- حوزه جنوبی مجموعه ورزشی انقلاب مشتمل بر اماکن متعدد ورزشی است. جنوبیترین بخش این حوزه به سالنهای ورزشهای آبی (مجموعه ورزشی آفتاب) و استخر روباز و سرپوشیده بانوان اختصاص یافته است.
- سه سالن ورزشی ۹، ۱۰ و ۱۱ در شمال شرق استخر بانوان واقع شده اند.
- زمین فوتبال چمن طبیعی مجموعه نیز در شمال مجموعه استخرها واقع شده است.
- در شمالی ترین بخش حوزه جنوبی نیز سالن اسکیت، مجموعه تنیس روی میز و تنیس و آکادمی ملی المپیک واقع شده است.



تصاویری از مکان پروژه:

این مجموعه شامل سیستم استخر سرریز تعادلی؛ سالن رختکن و بار شناگر ۳۰۰ نفر در سانس؛ دیگهای فولادی به حجم ۳ میلیون کالری در ساعت؛ سیستم تهویه چرخشی با هواساز؛ سیستم تونل مهتاب؛ سیستم جکوزی با ۲ دمای متفاوت؛ سالن بدنسازی؛ سیستم حمام سنتی و هشتی، سیستم ماساژ با اتاقهای مجزا؛ سیستم حمام ترکی؛ سوناها خشک و بخار؛ قابلیت ۴ فصل بودن استخر روباز؛ فضای سبز به مساحت ۷ هزار متر مربع؛ سیستم های گاتر جهت دفع آبهای سطحی؛ سیستم فوق هوشمند تزریق ازن؛ کلر و تصفیه آب؛ می باشد



تصاویری از مکان پروژه:

ارتفاع ساختمان استخر بانوان از فضای پیرامون خود در شرق و شمال پایینتر است. همین موضوع حریمیت مورد نیاز برای آرامش کاربران را فراهم میکند. مضاف بر اختلاف سطح پوشش گیاهی مشجر در بخش شمالی و شرقی حائل فضایی مطلوبی برای این مجموعه ایجاد نموده است و بر کیفیت منظر محیطی استخر روباز نیز تاثیر فراوانی دارد.

استخر روباز بانوان (دید به شرق)



استخر روباز بانوان (دید به غرب)





تصاویری از مکان پروژه:

از محوطه پیرامونی استخر و جداره های جهت تبلیغات محیطی استفاده شده است. همچنین محوطه استخر روباز جهت استفاده در شب روشنایی مطلوبی دارد.

استخر روباز بانوان (دید به شرق)



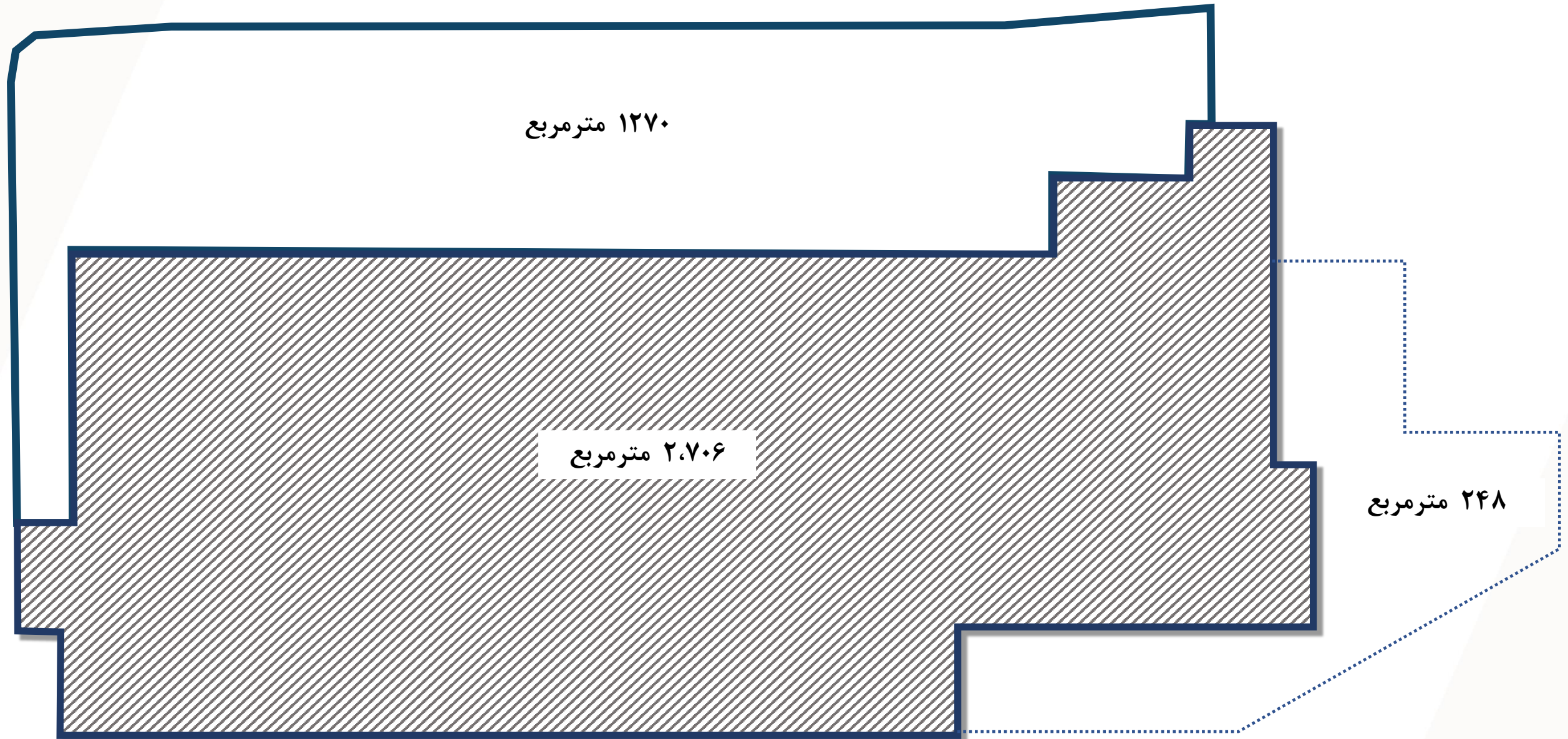
استخر روباز بانوان (دید به غرب)

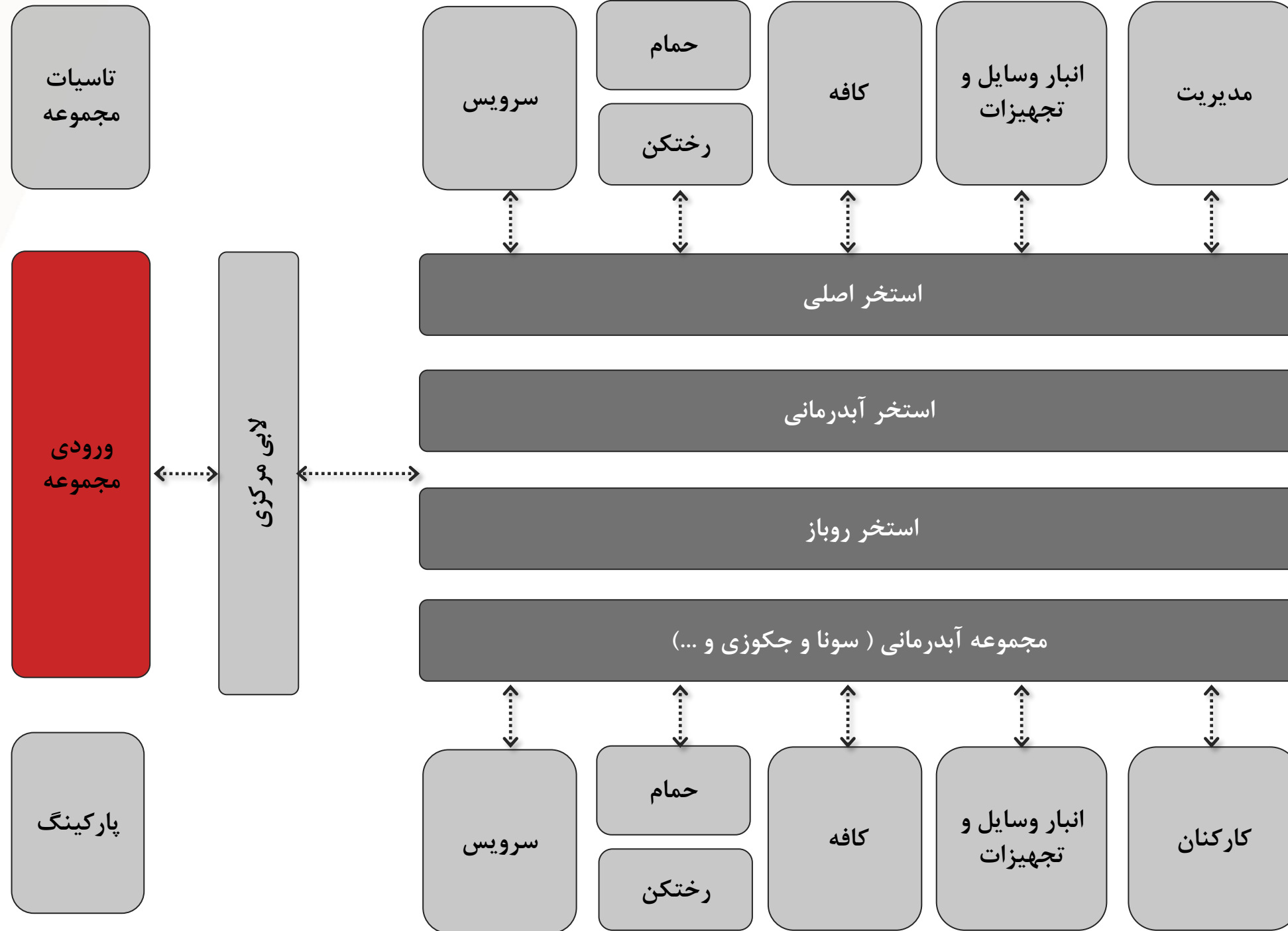








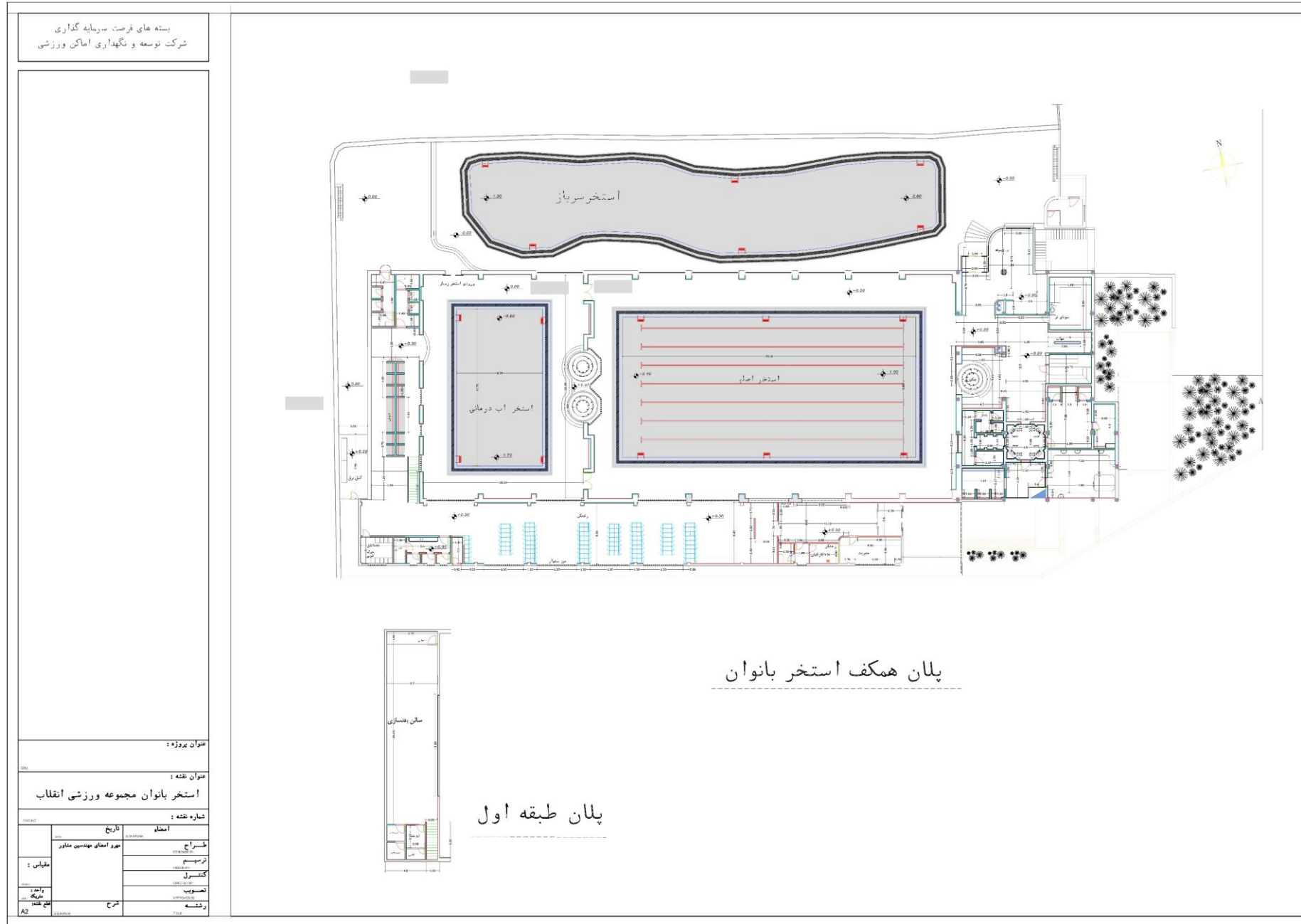






تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۱۰۰	۱۰۰	۰	۱	۴۲۲۴,۵	۴۲۲۴,۵

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
همکف	استخر	۴۲۲۴,۵	استخر اصلی	۱۱۲۷	متر مربع
			استخر روباز	۱۲۷۲	متر مربع
			استخر آب درمانی	۴۸۰	متر مربع
			سونا خشک و بخار و ...	۴۶۰	متر مربع
			رختکن و دوش و سرویس	۴۴۱	متر مربع
			مدیریت	۱۰۱	متر مربع
			اتاق برق	۳۲	متر مربع
			خدمات و حوله شویی و ...	۴۰	متر مربع
			تاسیسات، سایر	۲۴۸	متر مربع
			اتاق کوچک	۲۳,۵	متر مربع
اول	بدنسازی	۱۶۳	سالن بدنسازی	۱۲۷	متر مربع
			انباری و خدمات	۳۰	متر مربع
			پله و ارتباطات عمودی	۶	متر مربع





مشخصات فنی
سازه :
بررسی و تقویت سازه وضع موجود در صورت نیاز منطبق با مشخصات تکمیلی 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 : وضع موجود - احیا و نوسازی
سیستم فاضلاب
موتورخانه و سیستم مکانیکی کامل استخر و سونا
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
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
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات و سانترال
برق رسانی به تاسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
تابلوهای برق ، برق اضطراری و ups
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات سبک کافه - تجهیزات آشپزخانه و تهیه غذا
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی



مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	-	-	دیوار چینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
سرامیک اسلب ۲۴۰*۱۲۰، نورپردازی، شیشه سکوریت و...	کناف - تزئینات چوبی - سقف کشسان آسمان مجازی و نورپردازی	سرامیک ضد آب و ضد لغزش - چوب پلاست و ترمو وود	مجموعه آب درمانی
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ یا مشابه	کناف ضد رطوبت - PVC و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰ یا مشابه	سرویس ، حمام و لاندری
رنگ آمیزی - کانتر و شیشه دو جداره	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	نگهبانی / اداری
ترمووال، دیوار کوب و نقاشی منطبق با طرح داخلی	کناف ضد رطوبت - PVC و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	مشاعات
-	-	ترمو وود و چمن - سنگ گرانیت بوشهر	محوطه
ترمو وود - لوورهای چوبی و گرین وال - شیشه سکوریت دو جداره منطبق با طراحی داخلی	کناف و نورپردازی - سقف شیشه ای و روف گاردن	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کافه
نما:			
میکروسمنت - نقاشی وضع موجود و ... منطبق با ضوابط سیما و منظر			



مشخصات فنی
سایر تجهیزات :
تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی
تجهیزات کامل کافی شاپ، میز و صندلی نشیمن، تجهیزات کافه و 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، سیستم POS، تجهیزات ایمنی و بهداشتی و سایر لوازم دکوراسیون، تجهیزات سرو، تجهیزاتی مانند سینک ظرفشویی، هود، میز کار، شلف بندی
نوسازی ست تجهیزات سرویس بهداشتی و حمام شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، دوش، آئینه، باکس، دوش و
نوسازی لاکر کوچک در اتاق ها، آینه ها، سیستم های قفل، تهویه مناسب، فضای تعویض لباس، میز وسایل، سشوار و تجهیزات بهداشتی
ست مبلمان نشیمن فضای مرکزی و لابی
میز و صندلی و مبلمان نشیمن، کانتر ارائه و تجهیزات سبک کافه در فضای غذاخوری
تجهیزات ماساژ، تخت ماساژ، روغن و لوسیون ماساژ، حوله و ملحفه، سنگ ماساژ، و لوازم یکبار مصرف، ابزار چوبی، شمع های معطر، و دستگاه های گرم کننده حوله یا سنگ ماساژ،
نوسازی تجهیزات ضروری جکوزی شامل پمپ تصفیه، فیلتر شنی، سیستم گرمایشی (هیتر)، نازل ها و جت های ماساژور، رینگ جکوزی، کلیدهای کنترلی، چراغ های ضد آب، و سیستم کف شور و زهکشی، بدنه اصلی وان، لوله و اتصالات فشار قوی، و اسکیمر و ...
سونا خشک، به هیتر، سنگ هیتر، چوب مخصوص، سیستم تهویه، دماسنج، ساعت شنی و کنترل پنل دیجیتال - دیگ بخار، مولد بخار، صندلی و نشیمن چوبی مقاوم به رطوبت، ترموستات و چراغ های ضد آب و
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر، تبلیغات، برندینگ و مجموعه



نتایج مالی - اقتصادی

خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:	
۲۹۵,۴۷۸	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱,۱۹۲,۵۱۰	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۹۸۲,۵۹۲	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۶	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۴	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۷.۱	دوره بهره‌برداری (سال)
۷.۶	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (DPP) (سال)
۲۶,۵۹۳	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۶۰,۵۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال) (سال پایه)
۳۲٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۹,۰۳۱	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 (۰.۰۵٪) 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

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	استخر	۴۲۲۴.۵	استخر اصلی	۱۱۲۷	متر مربع	۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۳,۲۵۵,۰۰۰,۰۰۰
			استخر روباز	۱۲۷۲	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۶,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰
			استخر آب درمانی	۴۸۰	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سونا خشک و بخار و ...	۴۶۰	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			رختکن و دوش و سرویس	۴۴۱	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			مدیریت	۱۰۱	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاق برق	۳۲	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰
			خدمات و حوله شویی و ...	۴۰	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات، سایر	۲۴۸	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاق کوچک	۲۳.۵	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰
اول	بدنسازی	۱۶۳	سالن بدنسازی	۱۲۷	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰
			انباری و خدمات	۳۰	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			پله و ارتباطات عمودی	۶	متر مربع	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							۲۶۸,۸۸۵,۰۰۰,۰۰۰

CAPEX

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۲۶۸,۸۸۵
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲۶,۵۹۳
	جمع کل	۲۹۵,۴۷۸

هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)			
ردیف	شرح هزینه‌ها	سهم از کل (درصد)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	نظارت	۲.۵٪	۷,۳۸۷
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۱,۴۷۷
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۱۷,۷۲۹
	جمع کل	-	۲۶,۵۹۳



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۵۱۰,۹۴۸
۲	هزینه مصرف انرژی	۱۱۷,۹۱۱
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۳۹,۳۰۴
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۴۷,۱۶۴
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۲۳,۵۸۲
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۳۹,۳۰۴
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۷,۸۶۱
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۶۰,۵۰۰
	جمع کل	۹۴۶,۵۷۴

OPEX

نیروی انسانی							
ردیف	عنوان	تعداد (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	عیدی، پاداش و مزایا	بیمه و سنوات	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	کل هزینه پرسنلی (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۳	۵۰۰	۱،۰۰۰	۳،۲۶۰	۱۰،۲۶۰	۳۰،۷۸۰
۲	اداری	۴	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۱۶،۴۱۶
۳	منجی و سرمنجی غریق	۲۴	۲۵۰	۵۰۰	۱،۶۳۰	۵،۱۳۰	۱۲۳،۱۲۰
۴	پذیرش و صندوق دار	۴	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۱۶،۴۱۶
۵	مربی	۲۰	۲۵۰	۵۰۰	۱،۶۳۰	۵،۱۳۰	۱۰۲،۶۰۰
۶	خدمات	۱۸	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۷۳،۸۷۲
۷	رستوران و کافی شاپ	۱۶	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۶۵،۶۶۴
۸	تاسیسات و مکانیک	۶	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۲۴،۶۲۴
۹	انتظامات	۸	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۳۲،۸۳۲
۱۰	سایر	۶	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۲۴،۶۲۴
	جمع	۱۰۹					۵۱۰،۹۴۸



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
۳۰٪	۵۵٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی و تفریحی					
عنوان درآمد	ظرفیت پذیرش (نفر / دوره)	قیمت بلیت / شهریه ثبت نام (میلیون ریال)	تعداد سانس / جلسه / دوره در روز / سال	تعداد روزهای فعال در سال	درآمدهای سالیانه (میلیون ریال)
آموزش شنا گروهی	۴۲	۸۰	۱۲	۳۳۰	۹۲,۴۰۰
آموزش شنا نیمه خصوصی	۱۸	۹۰	۱۲	۳۳۰	۴۴,۵۵۰
آموزش شنا خصوصی	۱۲	۱۰۰	۱۲	۳۳۰	۳۳,۰۰۰
مدرسه شنا	۶	۵۵	۸	۳۳۰	۱۳,۶۱۳
آبدرمانی خصوصی	۱۲	۲۰	۱	۳۳۰	۷۹,۲۰۰
آبدرمانی نیمه خصوصی	۱۲	۷۰	۸	۳۳۰	۳۴,۶۵۰
آبدرمانی موارد خاص	۶	۲۰	۱	۳۳۰	۳۹,۶۰۰
آکوافیتنس نیمه خصوصی	۶	۷۰	۸	۳۳۰	۱۷,۳۲۵
آکوافیتنس خصوصی	۶	۲۰	۱	۳۳۰	۳۹,۶۰۰
حمام (فشیال، هفت گیاه، مراکشی، ترکی، سنتی)	۲۴	۸	۱	۳۳۰	۶۳,۳۶۰
ورودی تفریحی تک جلسه	۱۲۰	۱۰	۱	۳۳۰	۳۹۶,۰۰۰
ورودی تفریحی (پکیج عضویت ۱۰ جلسه ای)	۲۷۰	۷۵	۱۰	۳۳۰	۶۶۸,۲۵۰
تفریحی کودک	۲۴	۷	۱	۳۳۰	۵۵,۴۴۰
ماساژ	۴۲	۸	۱	۳۳۰	۱۱۰,۸۸۰
جمع کل (میلیون ریال)					۱,۶۸۷,۸۶۸



درآمد

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	۱۵٪	۴,۴۰۵	۳.۵	۱۵,۴۱۷
درآمد کافی شاپ	۸۵٪	۲۴,۹۶۱	۲.۵	۶۲,۴۰۴
مجموع				۷۷,۸۲۱

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (رستوران و کافی شاپ)		
ردیف	عنوان منابع و محل های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران	۱۵,۴۱۷
۲	درآمد کافی شاپ	۶۲,۴۰۴
۳	کسر مواد اولیه	۳۱,۱۲۸
جمع کل		۴۶,۶۹۳



جریان نقدی (CF)

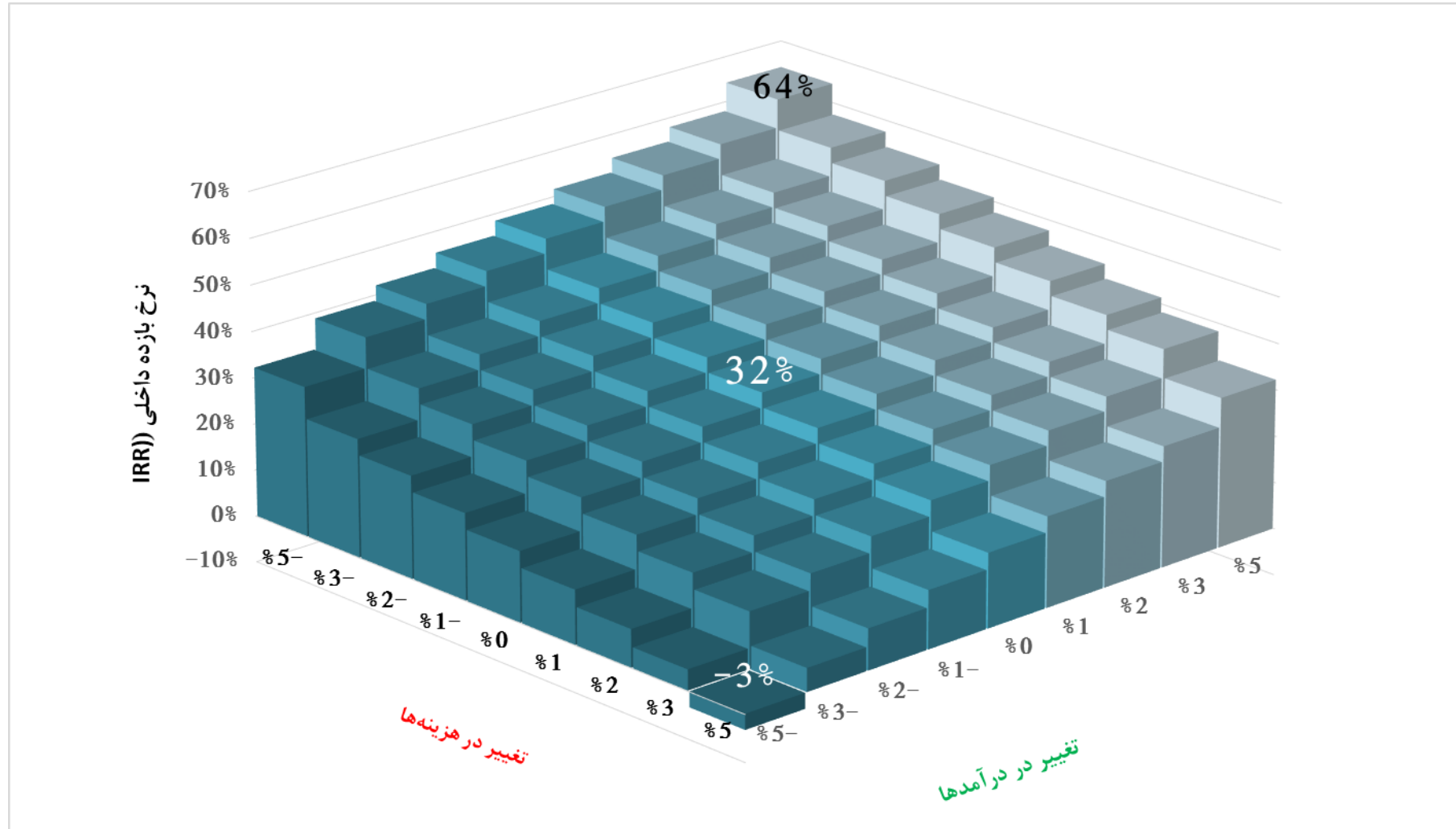
شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۵۲۰,۳۶۸	۱,۱۹۲,۵۱۰	۱,۶۲۶,۱۵۰	۲,۰۳۲,۶۸۸	۲,۵۴۰,۸۵۹	۳,۱۷۶,۰۷۴	۳,۹۷۰,۰۹۳	۴,۹۶۲,۶۱۶	۶,۲۰۳,۲۷۰	۷,۷۵۴,۰۸۸
هزینه های سرمایه ای	۲۹۵,۴۷۸	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۵۵۰,۲۵۲	۹۸۲,۵۹۲	۱,۲۲۸,۲۴۰	۱,۵۳۵,۳۰۰	۱,۹۱۹,۱۲۶	۲,۳۹۸,۹۰۷	۲,۹۹۸,۶۳۴	۳,۷۴۸,۲۹۲	۴,۶۸۵,۳۶۵	۵,۸۵۶,۷۰۷
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۱۵۰,۰۰۰	۱۸۷,۵۰۰	۲۳۴,۳۷۵	۲۹۲,۹۶۹	۳۶۶,۲۱۱	۴۵۷,۷۶۴	۵۷۲,۲۰۵	۷۱۵,۲۵۶	۸۹۴,۰۷۰	۱,۱۱۷,۵۸۷
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۱۰,۵۰۰	۱۳,۱۲۵	۱۶,۴۰۶	۲۰,۵۰۸	۲۵,۶۳۵	۳۲,۰۴۳	۴۰,۰۵۴	۵۰,۰۶۸	۶۲,۵۸۵	۷۸,۲۳۱
جریان نقدی آزاد پروژه	-۴۸۵,۸۶۲	۲۱,۱۱۲	۱۵۸,۹۴۸	۱۹۵,۷۳۰	۲۴۱,۷۰۷	۲۹۹,۱۷۹	۳۷۱,۰۱۹	۴۶۰,۸۱۹	۵۷۳,۰۷۰	۷۱۳,۳۸۲
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۴۸۵,۸۶۲	(۴۶۴,۷۵۰)	(۳۰۵,۸۰۲)	(۱۱۰,۰۷۳)	۱۳۱,۶۳۵	۴۳۰,۸۱۴	۸۰۱,۸۳۳	۱,۲۶۲,۶۵۳	۱,۸۳۵,۷۲۲	۲,۵۴۹,۱۰۵

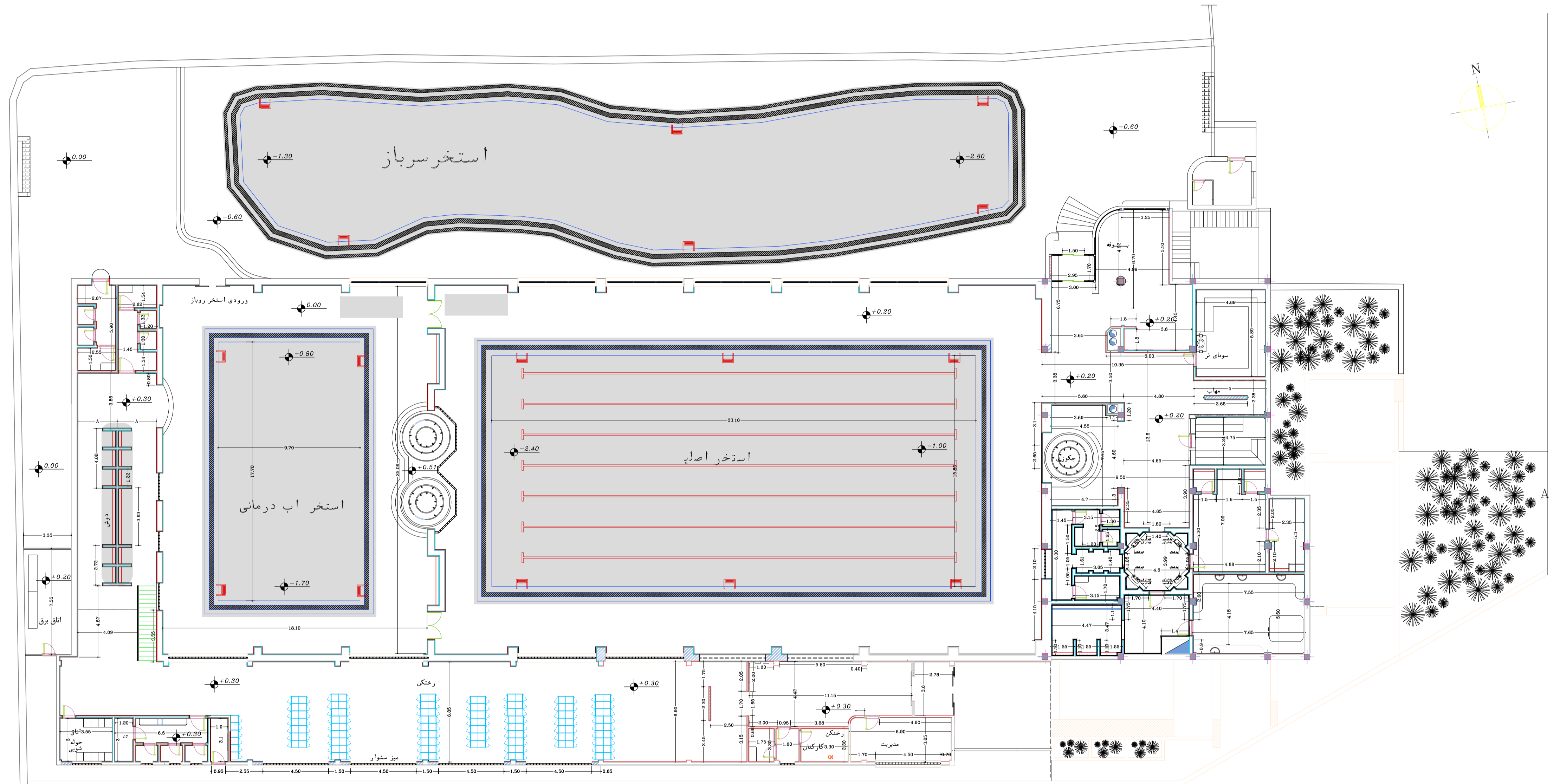


تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها										تغییر درآمدها
۵٪	۳٪	۲٪	۱٪	۰٪	-۱٪	-۲٪	-۳٪	-۵٪	درصد	
۳٪-	۴٪	۸٪	۱۲٪	۱۵٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۵٪	۳۲٪	-۵٪	
۵٪	۱۲٪	۱۶٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۶٪	۲۹٪	۳۲٪	۳۹٪	-۳٪	
۹٪	۱۶٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۶٪	۲۹٪	۳۲٪	۳۶٪	۴۲٪	-۲٪	
۱۳٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۶٪	۲۹٪	۳۲٪	۳۶٪	۳۹٪	۴۵٪	-۱٪	
۱۶٪	۲۳٪	۲۶٪	۲۹٪	۳۲٪	۳۵٪	۳۹٪	۴۲٪	۴۹٪	۰٪	
۱۹٪	۲۶٪	۲۹٪	۳۲٪	۳۵٪	۳۹٪	۴۲٪	۴۵٪	۵۲٪	۱٪	
۲۳٪	۲۹٪	۳۲٪	۳۵٪	۳۹٪	۴۲٪	۴۵٪	۴۸٪	۵۵٪	۲٪	
۲۶٪	۳۲٪	۳۵٪	۳۹٪	۴۲٪	۴۵٪	۴۸٪	۵۱٪	۵۸٪	۳٪	
۳۲٪	۳۸٪	۴۲٪	۴۵٪	۴۸٪	۵۱٪	۵۴٪	۵۸٪	۶۴٪	۵٪	

تحلیل حساسیت





پلان همکف استخر بانوان



پلان طبقه اول

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

استخر بانوان مجموعه ورزشی انقلاب

شماره نقشه :

DWG NO.	تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE	طراح
مقیاس :	مهر و امضای مهندسین مشاور	ترسیم
SCALE		کنترل
واحد : متریک		تصویب
UNIT	شرح	رشته
A2	DESCRIPTION	FIELD